

Stadt Babenhausen, Kernstadt

Bebauungsplan „Kaisergärten“

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der beiden Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen.

Babenhausen und Wettenberg, den 25.02.2021

Erste Auslegung des Bebauungsplanentwurfes (29.05.2020 bis 10.07.2020)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Keine Stellungnahme abgegeben haben

Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Botanische Vereinigung für Naturschutz
BUND, Bund für Umwelt und Naturschutz
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
Deutsche Telekom Technik GmbH
Eisenbahnbundesamt
Fernleitungsbetriebs-Gesellschaft mbH
Fraport AG
Gemeindevorstand Mainhausen
Gemeindevorstand Schaafheim
Gewerbeverein Babenhausen e.V.
Kreisbauernverband
Landesamt für Denkmalpflege, hessen Archäologie
Magistrat der Stadt Groß-Umstadt
Magistrat der Stadt Seligenstadt
Verkehrsgesellschaft Untermain

Stellungnahmen ohne Anregungen

Bundesamt für Infrastruktur der Bundeswehr (28.05.2020)
Deutsche Flugsicherung DFS (25.06.2020)
Gascade Gastransport GmbH (05.06.2020)
Gemeindevorstand der Gemeinde Eppertshausen (04.06.2020)
Gemeindevorstand der Gemeinde Münster (Hessen) (29.06.2020)
Handwerkskammer Frankfurt Rhein-Main (01.07.2020)
Industrie- und Handelskammer Darmstadt Rhein Main Neckar (10.07.2020)
Magistrat der Stadt Rodgau (10.06.2020)
Markt Stockstadt am Main (25.06.2020)
Naturschutz der Dieburger Jägerschaft e.V. (28.05.2020)
PLEdoc (28.05.2020)

Regionalverband Frankfurt Rhein-Main (08.06.2020)
Vodafone Hessen GmbH & Co. KG (10.07.2020)
Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (04.09.2020)

Stellungnahmen mit Anregungen

Seite

Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation (30.06.2020)	6
e-Netz Südhessen GmbH & Co. KG (20.07.2020)	9
Hessen Forst Dieburg (08.07.2020)	11
Hessen Mobil (31.07.2020)	13
Landkreis Darmstadt-Dieburg (07.07.2020)	18
Landesamt für Denkmalpflege - Bau- und Kunstdenkmalpflege (10.07.2020)	37
Landkreis Darmstadt-Dieburg - Verkehr (11.07.2020).....	47
Markt Großostheim (10.07.2020)	50
Polizeidirektion Darmstadt-Dieburg (29.05.2020).....	51
Regierungspräsidium Darmstadt (15.07.2020).....	52
Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst (03.07.2020)	60
Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg (06.08.2020).....	64

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen mit Anregungen

Seite

Bürger 1 (01.10.2018)	66
Bürger 2+3 (04.10.2018)	67
Bürger 4 (05.10.2018)	68
Bürger 5 (09.05.2019, 12.03.2020, 03.07.2020).....	69
Bürger 6 (23.06.2020, 23.06.2020)	78
Bürger 7 (09.06.2020 Eingang)	81
Bürger 8+9 (22.06.2020)	82
Bürger 10+11 vertreten durch Dr. h.c. Lankau, Dr. Weitz & Kollegen (18.06.2020)	83
Bürger 12 (23.06.2020)	108
Bürger 13 (22.06.2020)	110
Bürger 14 (22.06.2020)	111
Bürger 15 (22.06.2020) - wortgleich mit Bürger 12, vgl. Seite	108
Bürger 16 (24.06.2020) - wortgleich mit Bürger 12, vgl. Seite	108

Bürger 17+18 (24.06.2020) - wortgleich mit Bürger 12, vgl. Seite.....	108
Bürger 19 (22.06.2020) - wortgleich mit Bürger 14, vgl. Seite.....	111
Bürger 20 (03.07.2020).....	113
Bürger 21 (03.07.2020).....	114
Bürger 22 (27.06.2020) - wortgleich mit Bürger 8+9, vgl. Seite.....	82
Bürger 23 (27.06.2020).....	115
Bürger 24 (02.07.2020) - wortgleich mit Bürger 8+9, vgl. Seite.....	82
Bürger 25 (23.06.2020) - wortgleich mit Bürger 12, vgl. Seite.....	108
Bürger 26 (23.06.2020) - wortgleich mit Bürger 12, vgl. Seite.....	108
Bürger 27 (23.06.2020) - wortgleich mit Bürger 12, vgl. Seite.....	108
Bürger 28 (23.06.2020) - wortgleich mit Bürger 12, vgl. Seite.....	108
Bürger 29 (29.06.2020).....	116
Bürger 30 (29.06.2020) - wortgleich mit Bürger 29, vgl. Seite.....	116
Bürger 31 (30.06.2020) - wortgleich mit Bürger 12, vgl. Seite.....	108
Bürger 32 (30.06.2020) - wortgleich mit Bürger 29, vgl. Seite.....	116
Bürger 33 (30.06.2020) - wortgleich mit Bürger 12, vgl. Seite.....	108
Bürger 34 (30.06.2020) - wortgleich mit Bürger 29, vgl. Seite.....	116
Bürger 35 (30.06.2020) - wortgleich mit Bürger 29, vgl. Seite.....	116
Bürger 36 (22.06.2020) - wortgleich mit Bürger 14, vgl. Seite.....	111
Bürger 37+38 (22.06.2020) - wortgleich mit Bürger 14, vgl. Seite.....	111
Bürger 39 (22.06.2020) - wortgleich mit Bürger 14, vgl. Seite.....	111
Bürger 40+41 (05.07.2020).....	117
Bürger 42 (08.07.2020).....	119
Bürger 43+44 (22.06.2020).....	120
Bürger 45+46 (05.07.2020).....	122
Bürger 47 (06.07.2020).....	126
Bürger 48 (27.06.2020) - wortgleich mit Bürger 8+9, vgl. Seite.....	82
Bürger 49 (06.07.2020).....	128
Bürger 50 (08.07.2020).....	129
Bürger 51 (10.07.2020 Eingang) - wortgleich mit Bürger 50, vgl. Seite.....	129
Bürger 52 (10.07.2020 Eingang) - wortgleich mit Bürger 50, vgl. Seite.....	129
Bürger 53 (10.07.2020 Eingang) - wortgleich mit Bürger 50, vgl. Seite.....	129
Bürger 54 (10.07.2020 Eingang) - wortgleich mit Bürger 50, vgl. Seite.....	129
Bürger 55+56 (10.07.2020 Eingang) - wortgleich mit Bürger 50, vgl. Seite.....	129
Bürger 57+58 (10.07.2020 Eingang) - wortgleich mit Bürger 50, vgl. Seite.....	129
Bürger 59 (09.07.2020) - wortgleich mit Bürger 50, vgl. Seite.....	129
Bürger 60+61 (09.07.2020) - wortgleich mit Bürger 50, vgl. Seite.....	129

Bürger 62 (09.07.2020).....	130
Bürger 63+64 (10.07.2020).....	132
Bürger 65+66 (10.07.2020) - wortgleich mit Bürger 50, vgl. Seite.....	129
Bürger 67 (10.07.2020) - wortgleich mit Bürger 12, vgl. Seite.....	108
Bürger 68 (09.07.2020).....	143
Bürger 69+70 (22.06.2020) - wortgleich mit Bürger 14, vgl. Seite.....	111
Bürger 71 (02.07.2020).....	144
Bürger 72 (02.07.2020) - wortgleich wie Bürger 71, vgl. Seite.....	144
Bürger 73 (02.07.2020) - wortgleich wie Bürger 71, vgl. Seite.....	144
Bürger 74 (09.07.2020, Eingang).....	145
Bürger 75 (22.06.2020) - wortgleich mit Bürger 14, vgl. Seite.....	111
Bürger 76 (30.06.2020) - wortgleich mit Bürger 29, vgl. Seite.....	116
Bürger 77 (08.07.2020) - wortgleich mit Bürger 29, vgl. Seite.....	116
Bürger 78+79 (09.07.2020).....	146
Bürger 80 (09.07.2020) - wortgleich mit Bürger 50, vgl. Seite.....	129
Bürger 81 (09.07.2020) - wortgleich mit Bürger 50, vgl. Seite.....	129
Bürger 82 (10.07.2020).....	148
Bürger 83 (10.07.2020) - wortgleich mit Bürger 50, vgl. Seite.....	129
Bürger 84 (10.07.2020) - wortgleich mit Bürger 50, vgl. Seite.....	129
Bürger 85 (09.07.2020) - wortgleich mit Bürger 50, vgl. Seite.....	129
RA Friedrich & Partner RAe mbB (29.06.2020).....	149
Bürgerinitiative Verkehr Babenhausen (24.07.2020).....	153
EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH, Heddesheim (01.07.2020).....	155
EDEKA Stolzenberger GmbH, Kleinostheim (10.07.2020).....	157
Stadt Babenhausen, AK Soziale Institutionen (09.07.2020 und 06.02.2020).....	159
Stadt Babenhausen, Kinder- und Jugendförderung (29.10.2019).....	165
Jugendforum der Stadt Babenhausen (26.06.2020).....	169
Schülervertretung der Offenen Schule Babenhausen (29.06.2020).....	170
TV Babenhausen, Abt. Basketball (09.07.2020).....	171
DREGER Immobilien GmbH (28.05.2020 und 19.08.2020).....	172
Lechner Group GmbH (18.05.2020).....	176
Kattner GmbH (10.07.2020).....	180

Erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfes (04.12.2020 bis 04.01.2021)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Keine Stellungnahme abgegeben haben

Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Anerkannte Naturschutzverbände
Botanische Vereinigung für Naturschutz
BUND, Bund für Umwelt und Naturschutz
Bundesamt für Infrastruktur der Bundeswehr
Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation
Deutsche Flugsicherung DFS
Deutsche Telekom Technik GmbH
Eisenbahnbundesamt
e-Netz Südhessen GmbH & Co. KG
Fernleitungsbetriebs-Gesellschaft mbH
Fraport AG
Gemeindevorstand Mainhausen
Gemeindevorstand Münster (Hessen)
Gewerbeverein Babenhausen e.V.
Industrie- und Handelskammer Darmstadt Rhein Main Neckar
Kreisbauernverband
Landesamt für Denkmalpflege - Bau- und Kunstdenkmalpflege
Magistrat der Stadt Groß-Umstadt
Magistrat der Stadt Rodgau
Magistrat der Stadt Seligenstadt
Markt Großostheim
Verkehrsgesellschaft Untermain
Vodafone Hessen GmbH & Co. KG
Wasserverband Gersprenzgebiet

Stellungnahmen ohne (neue) Anregungen

Gemeindevorstand der Gemeinde Eppertshausen (09.12.2020)
Landesamt für Denkmalpflege - hessen Archäologie (16.12.2020)

Landesjagdverband / Dieburger Jägerschaft (13.12.2020)
Landkreis Darmstadt-Dieburg - Altlasten (04.01.2021)
Magistrat der Stadt Seligenstadt (10.12.2020)
Markt Stockstadt am Main (08.12.2020)
PLEdoc (04.12.2020)
Polizeidirektion Darmstadt-Dieburg (07.12.2020)
Regionalverband Frankfurt Rhein-Main (11.12.2020)
Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg (10.12.2020)
Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (21.12.2020)

Stellungnahmen mit Anregungen

Seite

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (05.01.2021)	189
Gascade Gastransport GmbH (17.12.2020).....	193
Gemeindevorstand Schaaheim (23.12.2020).....	196
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main (18.12.2020).....	197
Hessen Forst Dieburg (10.12.2020)	199
Hessen Mobil Darmstadt (22.01.2021)	201
Landkreis Darmstadt-Dieburg (04.01.2021)	206
Hochtaunuskreis, FB Ländlicher Raum (22.01.2021).....	210
Landkreis Darmstadt-Dieburg - Vorbeugender Gefahrenschutz (04.01.2021)	214
Landkreis Darmstadt-Dieburg - UDB (08.12.2020).....	216
Landkreis Darmstadt-Dieburg - Da-Di-Werk (11.01.2021).....	218
Regierungspräsidium Darmstadt (04.01.2021).....	220
Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst (14.12.2020)	225

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen mit Anregungen

Seite

Bürger 1 (08.12.2020 und 28.12.2020)	230
Bürger 2 (10.12.2020)	234
Bürger 3 (10.12.2020) - wortgleich mit Bürger 2, vgl. Seite	234
Bürger 4 (10.12.2020)	237
Bürger 5 (08.12.2020) - wortgleich mit Bürger 2, vgl. Seite	234
Bürger 6 (15.12.2020) - wortgleich mit Bürger 2, vgl. Seite	234

Bürger 7 (14.12.2020) - wortgleich mit Bürger 2, vgl. Seite.....	234
Bürger 8 (14.12.2020) - wortgleich mit Bürger 2, vgl. Seite.....	234
Bürger 9 (15.12.2020) - wortgleich mit Bürger 2, vgl. Seite.....	234
Bürger 10 (15.12.2020) - wortgleich mit Bürger 2, vgl. Seite.....	234
Bürger 11 (17.12.2020) - wortgleich mit Bürger 2, vgl. Seite.....	234
Bürger 12 (17.12.2020) - wortgleich mit Bürger 2, vgl. Seite.....	234
Bürger 13 (16.12.2020) - wortgleich mit Bürger 2, vgl. Seite.....	234
Bürger 14 (17.12.2020) - wortgleich mit Bürger 2, vgl. Seite.....	234
Bürger 15 (16.12.2020) - wortgleich mit Bürger 2, vgl. Seite.....	234
Bürger 16 (16.12.2020) - wortgleich mit Bürger 2, vgl. Seite.....	234
Bürger 17 (16.12.2020) - wortgleich mit Bürger 2, vgl. Seite.....	234
Bürger 18 (22.12.2020).....	238
Bürger 19 (22.12.2020).....	239
Bürger 20, 21, 4 vertr. durch Dr.h.c. Lankau, Dr. Weitz & Coll. (21.12.2020)....	241
Bürger 22 (23.12.2020) - wortgleich mit Bürger 2, vgl. Seite.....	234
Bürger 23 (23.12.2020) - wortgleich mit Bürger 2, vgl. Seite.....	234
Bürger 24 u. 25 (23.12.2020 und 04.01.2021)	255
Bürger 26 (14.12.2020) - wortgleich mit Bürger 2, vgl. Seite.....	234
Bürger 27 (09.12.2020) - wortgleich mit Bürger 2, vgl. Seite.....	234
Bürger 28 (09.12.2020) - wortgleich mit Bürger 2, vgl. Seite.....	234
Bürger 29 (09.12.2020) - wortgleich mit Bürger 2, vgl. Seite.....	234
Bürger 30 (09.12.2020) - wortgleich mit Bürger 2, vgl. Seite.....	234
Bürger 31 (03.01.2021).....	271
Bürger 32 (14.08.2020).....	275
Bürger 33 (05.01.2021) - wortgleich mit Bürger 2, vgl. Seite.....	234
Bürger 34 (16.12.2020) - wortgleich mit Bürger 2, vgl. Seite.....	234
Bürger 35 (16.12.2020) - wortgleich mit Bürger 2, vgl. Seite.....	234
Bürger 36 (16.12.2020) - wortgleich mit Bürger 2, vgl. Seite.....	234
Bürger 37 (11.01.2020, Eingang) - wortgleich mit Bürger 2, vgl. Seite.....	234
Bürger 38 (16.12.2020) - wortgleich mit Bürger 2, vgl. Seite.....	234
Bürger 39 (16.12.2020) - wortgleich mit Bürger 2, vgl. Seite.....	234
ADFC Darmstadt-Dieburg e.V. (08.01.2021).....	277
Zweiradshop Niederhofer (29.12.2020).....	281
RA Friedrich & Partner Rechtsanwälte mbB (23.12.2020)	282
DREGER Immobilien GmbH (11.12.2020).....	286

Erste Auslegung des Bebauungsplanentwurfes

 PLANUNGSBÜRO
FISCHER
Eingang: 01. Juli 2020
Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbH
Im Nordpark 1 35435 Wettengel

Bauleitplanung Stadt Babenhausen: Bebauungsplan „Kaisergärten“: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

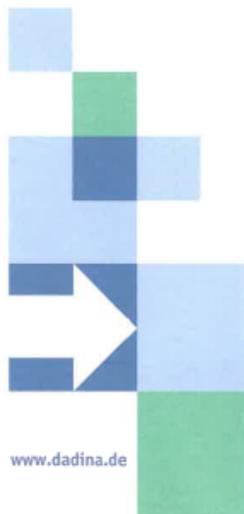
wir haben die Unterlagen zum o.g. Verfahren gesichtet und nehmen hierzu wie folgt Stellung:

1. Im Planbegründungsentwurf wird im Kapitel 14.4 „ÖPNV“ auf Seite 78 die verkehrliche Erschließung näher erläutert. Wir haben die darin enthaltenen Informationen auf inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft und bitten die entsprechenden Textpassagen folgendermaßen zu korrigieren:

Die Regionalbahnlinie 75 in Richtung Aschaffenburg verkehrt von Montag bis Freitag in der Zeit von 5:20 bis 10:00 Uhr und 13:00 bis 20:00 Uhr alle 30 Minuten und in den übrigen Zeiten stündlich bis 24:00 Uhr. Am Wochenende wird die Verbindung zwischen 8:00 und 24:00 Uhr im stündlichen Rhythmus bedient. Die Fahrzeit von Babenhausen nach Aschaffenburg beträgt ca. 13 Minuten.

Die Regionalbahnlinie 75 über Dieburg und Messel in Richtung Darmstadt verkehrt dabei von Montag bis Freitag in der Zeit von 5:00 bis 10:00 Uhr und 13:00 bis 20:00 Uhr im 30-Minuten Takt, und in den übrigen Zeiten stündlich bis ca. 24:00 Uhr. Am Wochenende wird die Linie auf diesem Streckenabschnitt im stündlichen Rhythmus bedient. Die Fahrzeit von Babenhausen nach Darmstadt beträgt rund 27 Minuten.

In Richtung Groß-Umstadt Wiebelsbach ist Babenhausen über die Regionalexpresslinie 85 und die Regionalbahnlinie 86 angebunden. Die Linie RE85 verkehrt von Montag bis Freitag in der Zeit von 7:30 bis 24:00 Uhr im Zweistundentakt, wobei in der Hauptverkehrszeit Taktverstärker das Angebot verdichten, die von Frankfurt über Offenbach,



www.dadina.de

Bankverbindung:
Sparkasse Darmstadt
Kto.: 644 730
BLZ: 508 501 50
BIC: HELADEF10AS
IBAN: DE69 5085 0150 0000 6447 30

ÖPNV-Anschluss:
Hauptbahnhof Darmstadt
Zentraler Knotenpunkt
für Bahn-, Straßenbahn-
und Buslinien

Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation (30.06.2020)

Beschlussempfehlungen

vgl. Seite 7

zu 1.: Der Anregung wird entsprochen.

Die Begründung wurde entsprechend aktualisiert.

Hanau und Babenhausen bis Erbach geführt werden. Am Wochenende besteht von 8:00 bis 24:00 Uhr ein Zweistunden-Takt zwischen Frankfurt und Erbach. Die Fahrzeit bis Erbach beträgt bei dieser Verbindung zwischen 35 und 38 Minuten, nach Frankfurt 48 Minuten.

Die Regionalbahnlinie 86 in Richtung Hanau verkehrt von Montag bis Freitag in der Zeit von 5:30 bis 23:00 Uhr im Stunden- bzw. 30-Minuten-Takt. Am Wochenende wird die Verbindung im stündlichen Rhythmus bedient (8:00 bis 22:00 Uhr). Über Hanau ist der Frankfurt am Main Hauptbahnhof binnen 43 bis 60 Minuten von Babenhausen aus zu erreichen. Die Regionalbahnlinie 86 in Richtung Groß-Umstadt Wiebelsbach verkehrt täglich im Zeitraum von 6:30 bis 24:00 Uhr im Stundentakt. Die Fahrzeit von Babenhausen nach Wiebelsbach beträgt rund 16 Minuten.

2. Weiterhin bitten wir um nachfolgende Anpassungen und Ergänzungen zum straßengebundenen ÖPNV:

Für das Entwicklungsgebiet wird eine neue Buslinie eingerichtet. Zur Erschließung des Areals sind zwei Haltestellen vorgesehen. Die eine – Planungsname „Kaisergärten West“ – liegt im Südwesten des Kreativquartiers und in räumlicher Nähe zum westlichen Wohngebiet, dem Gewerbegebiet, dem Nahversorgungsstandort und der geplanten Schule. Die Lokalisierung der anderen Haltestelle ist im Zentrum des östlichen Wohngebiets in unmittelbarer Nachbarschaft zur geplanten Kindertagesstätte vorgesehen. Es handelt sich hierbei um die Endhaltestelle, Planungsname „Kaisergärten Ost“, der neuen Buslinie.

Die neue Buslinie soll montags bis freitags im 30-Minuten Takt verkehren. An Samstagen, Sonn- und Feiertagen ist ein stündlicher Takt geplant. Sie verbindet das Entwicklungsgebiet mit dem Bus-Bahn-Verknüpfungspunkt „Babenhausen Bahnhof“. Die Fahrzeit aus den östlichen Bereichen des Entwicklungsgebiets zum Bahnhof beträgt um die 10 Minuten, aus den westlichen Bereichen beträgt sie ca. 5 Minuten. Unmittelbar am Bahnhof befindet sich auch der Busbahnhof Babenhausen. Dort verkehren derzeit im Bestand fünf Linien. Mit den Linien K53 (über Schaafheim, Ringheim und Großostheim) und K54 (über Schaafheim, Wenigumstadt, Pflaumheim und Großostheim) ist das Oberzentrum Aschaffenburg in rund 50 bzw. 60 Minuten zu erreichen. Durch die Linie K65 besteht eine Busverbindung nach Mosbach (über Sickenhofen, Hergershausen, Harpertshausen, Langstadt, Schlierbach und Schaafheim) mit einer Fahrzeit von rund 35 Minuten. Die Relation Babenhausen – Continental – Rodgau-Dudenhofen S-Bahnhof wird von der Linie K86 bedient. Über die Buslinie K66 erfolgt eine innerörtliche Anbindung in Richtung Harreshausen mit einer Fahrzeit von ca. 5 Minuten. Zusätzlich besteht mit der Regionalbuslinie 671 eine nächtliche Busverbindung in Richtung Schaafheim und Darmstadt.

zu 2.: Der Anregung wird entsprochen.

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Die Einrichtung der neuen Buslinie wird ausdrücklich begrüßt, denn sie ist ein wesentliches Element für die Integration der „Kaisergärten“ in die übrige Kernstadt.



3. Schließlich bitten wir, die beiden o.g. neuen Haltestellenpositionen nachrichtlich in die Planzeichnung aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "M. Altenhein".

Matthias Altenhein
-Geschäftsführer-

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "R. Joly".

i. A. Ralph Joly

zu 3.: Der Anregung wird entsprochen.

Die beiden Bushaltstellen sind bei der Ausweisung der Straßenverkehrsflächen bereits berücksichtigt worden. Ergänzt wurde ein Symbol für „Bushaltestelle“.
Es handelt sich hierbei um eine Änderung, von der ausschließlich die Stadt Babenhausen und die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH betroffen sind. Die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH hat der Änderung zugestimmt. Die Zustimmung der Stadt Babenhausen erfolgt mit dem Satzungsbeschluss. Ein erneutes Beteiligungsverfahren ist daher nicht erforderlich.



Eingang: 23. Juli 2020

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer GmbH
Im Nordpark 1 35435 Wetzlar



e-netz Südhessen AG - Postfach 10 11 42 - 64211 Darmstadt

Planungsbüro Holger Fischer
Stadt- und Umweltplanung
Im Nordpark 1
35435 Wetzlar-Krofdorf

e-netz Südhessen AG
Nils Keller
Domheimer Weg 24
64293 Darmstadt
Telefon: (06151) 701-8514
E-Mail: stellungnahmen@e-netz-suedhessen.de
Ihr Zeichen: J. Gerhard
Ihre Nachricht vom: 27.05.2020
Unser Zeichen: G135/Ke

Datum 20.07.2020

**Bauleitplanung der Stadt Babenhausen
Bplan "Kaisergärten"
Stellungnahme zum Entwurf nach § 4 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.

Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der e-netz Südhessen AG und ENTEGA Medianet GmbH. Je nach Areal beinhaltet die Stellungnahme die Medien Strom, Gas, Trinkwasser, Fernwärme, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation und/oder Fernwirktechnik.

In Babenhausen sind wir Netzbetreiber der Sparten Strom, Telekommunikation sowie Fernwirktechnik und Gas.

1. Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.

Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:

2. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel unseres Unternehmens bzw. der ENTEGA AG. Bei einer Entwidmung von Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern. Nötwendige Leitungsumlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers bzw. werden nach geltenden Verträgen geregelt und sind rechtzeitig mit uns abzusprechen.

Die Stromversorgung des Planungsgebietes kann durch Ergänzung und Erweiterung unseres bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer realisiert werden.

Für einen reibungslosen Ablauf der Baumaßnahmen bitten wir Sie, uns über die Ausführungsplanung vor Erstellung ihrer Ausschreibungsunterlagen zu informieren. Ihr Ansprechpartner hierfür ist Frau Lenger in unserer Regionalstelle Darmstadt, Tel. (061519 701-8169).

e-netz Südhessen AG
Domheimer Weg 24
64293 Darmstadt
www.e-netz-suedhessen.de
Sitz der Gesellschaft: Darmstadt
Reg.-Gericht Darmstadt HRB 86706

Vorstand:
Reinhard Kalisch
Holger Klein
Ines Schultze
Aufsichtsratsvorsitzender:
Oberbürgermeister Jochen Partsch

Ust.Idnr.: DE258553404
St.-Nr.: 007 225 46612
Bankverbindung:
Deutsche Bank AG
IBAN: DE21 5087 0005 0032 5977 00
BIC: DEUTDEFF306



Dieses Schreiben wurde auf 100% Recyclingpapier gedruckt.

e-Netz Südhessen GmbH & Co. KG (20.07.2020)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sie werden im Vollzug des Bebauungsplanes, dem eigentlichen Adressaten, entsprechende Berücksichtigung finden. Die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH ist bereits in der Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen.

Neue Versorgungsleitungen können erst dann gelegt werden, wenn die Bauarbeiten für Kanalisation und Wasserversorgung abgeschlossen, die Erschließungsarbeiten lage- und höhenmäßig hergestellt und die Grenzen sichtbar vermarkert sind.

Die Gasversorgung des Planungsbereichs ist unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit möglich. Die Entscheidung über die Gasversorgung wird getroffen, wenn die Planung abgeschlossen ist und die Kosten feststehen. Grundsätzlich sehen wir bei Gebieten mit reiner Wohnbebauung oder einem Mischgebiet nur noch dann die gasseitige Erschließung durch den Rohrleitungsbau vor, wenn seitens des verantwortlichen Erschließungsträgers oder der zuständigen Kommune die Tiefbauleistungen "kostenfrei" gestellt werden.

3. Hinsichtlich der geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu unseren Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich unserer Betriebsmittel sind deshalb vorher mit uns abzustimmen. Wir beantragen, Leitungs- bzw. Baumschutzmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.

Freundliche Grüße



ppa. Klaus Andres
Bereichsleiter Netzbetrieb



i. V. Georg Götz
Netzbetrieb

zu 3.: Der Anregung wird entsprochen.

Es wird ein Hinweis auf die genannten Vorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eingang: 09. Juli 2020

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg



HessenForst Dieburg • Ringstraße 54 • 64807 Dieburg

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Aktenzeichen	P 22	Babenhausen
BearbeiterIn	Stefan Rickert	
Durchwahl	06071/9861 -22	
Fax	06071/986140	
E-Mail	Stefan.Rickert@forst.hessen.de	
Ihr Zeichen	Fischer/Gerhard	
Ihre Nachricht vom	28.05.2020	
Datum	08.07.2020	

Bebauungsplan der Stadt Babenhausen „Kaisergärten“ in Babenhausen-Kernstadt hier.: Offenlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus nicht mehr nachvollziehbaren Gründen konnte das Forstamt im Rahmen der Anhörung keine Stellungnahme abgeben.

Über Hinweise seitens der Unteren Naturschutzbehörde hatten wir aber zwischenzeitlich darauf aufmerksam gemacht, dass von der Planung im Nordosten Wald betroffen ist.

Die nachfolgenden Erörterungen lösten ein forstrechtliches Verfahren aus, welches den vor der außerhalb liegenden Parzelle 44 liegenden Waldstreifen betraf.

Der nördlich davon in der Ecke des Grundstückes gelegene Wald sollte erhalten werden. So ist es nun auch in der Planung dargestellt.

Es ist allerdings noch ein kleiner Zwickel dazu gekommen und als Wald geplant, der in der Bestandekarte zum Rodungsantrag vom 17.09.2019 noch als Hausgarten dargestellt ist. Auf Grund der unmittelbaren Nähe zu geplanten Baulichkeiten halte ich dies für bedenklich, wie insgesamt in diesen Bereich die Nähe der Baufenster zum Wald sehr kritisch zu sehen ist. Da sind Konflikte vorprogrammiert. Ich sehe die Voraussetzungen des § 3 HBO als nicht erfüllt an. Der überbaubare Bereich sollte hier zurückgenommen werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


(Rickert)

Hessen Forst Dieburg (08.07.2020)

Beschlussempfehlung

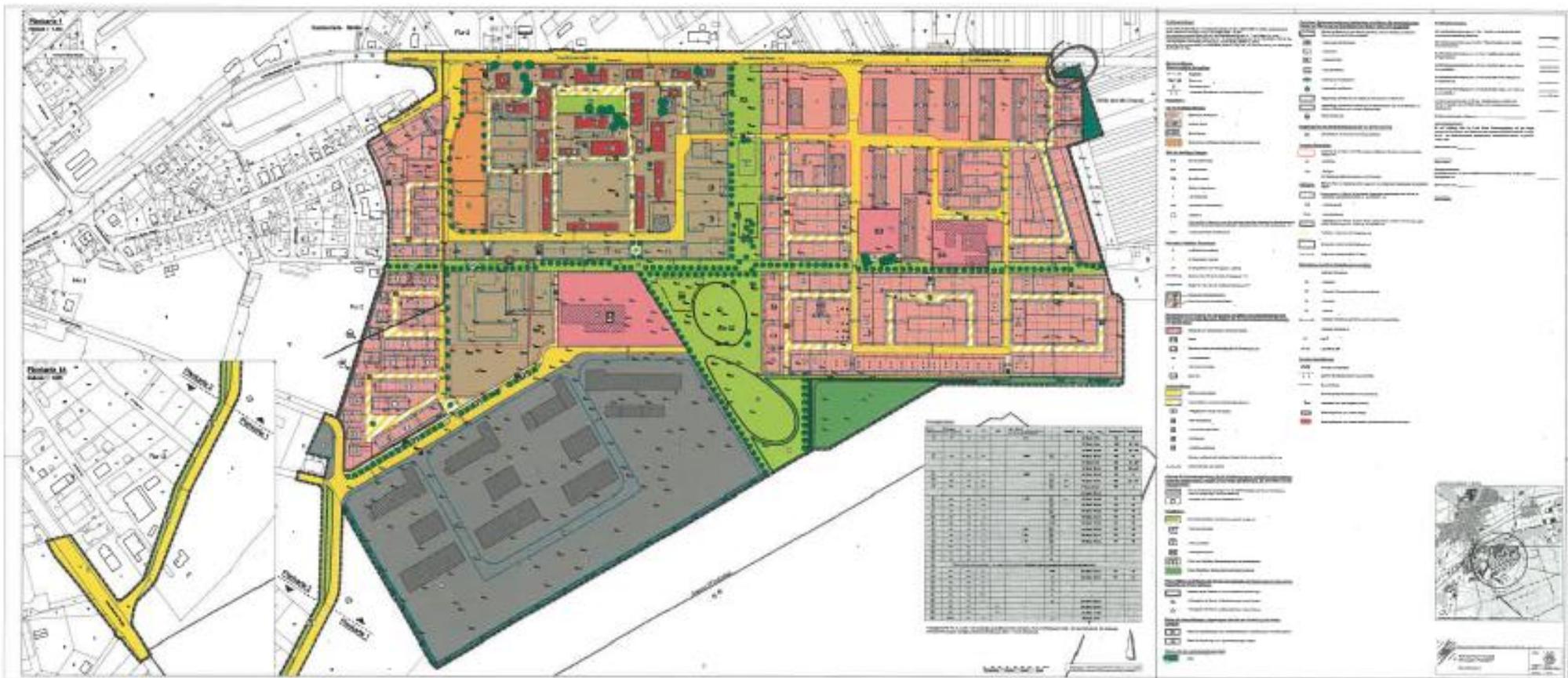
Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Da es sich bei den im Bebauungsplan als Wald ausgewiesenen Flächen um einen seit Jahrzehnten bestehenden Waldrand handelt, der auch eine entsprechende Standfestigkeit aufweist, geht die Stadt Babenhausen davon aus, dass hier die Gefahr z.B. eines Windwurfes deutlich geringer ist als bei dem südlich angrenzenden Bereich, wo der Waldrand nach der Rodung neu aufgebaut werden muss.

Die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH sagt auch zu, die Waldflächen in Abstimmung mit Hessen Forst Dieburg so zu bewirtschaften, dass potenziell windbruchgefährdete oder sonst in ihrer Standfestigkeit beeinträchtigte Bäume jeweils frühzeitig herausgenommen werden.

Die erstmalige gemeinsame Begehung wird zeitlich im Kontext mit der entlang des Waldrandes erforderlichen Lärmschutzwand und damit deutlich vor dem Beginn der Bebauung stattfinden.

Seite 12: Anlage zur Stellungnahme von Hessen Forst Dieburg





Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 100763, 64207 Darmstadt

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Aktenzeichen 34 c 2_BE 15.01.2_2019-013782 (3)
Dst.-Nr. 0477
Bearbeiter/in Ali Sahin
Telefonnummer 06151/3306-3409
Telefax 06151/3306-3450
E-Mail AliEkber.Sahin@mobil.hessen.de
Datum 31. Juli 2020

Bauleitplanung der Stadt Babenhausen

Bebauungsplan „Kaisergärten“ in Babenhausen-Kernstadt

Hier: **Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
Ihr Schreiben vom 26. Mai 2020; Ihr Zeichen: Fischer/Gerhard

Sehr geehrte Damen und Herren,

1 mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Gelände der ehemaligen Kaserne der B26 in Babenhausen überplant. Die geplanten Nutzungen auf dem ehemaligen Kasernenareal setzen sich zusammen aus einem allgemeinen Wohngebiet mit Kindertagesstätte im Westen, einem urbanen Mischgebiet ("Kreativquartier") und einem Sondergebiet mit großflächigem Einzelhandel im Nord-Westen sowie einem Gewerbegebiet im Süd-Westen des Geltungsbereiches. Von den südlich der B26 liegenden insgesamt ca. 160 ha des Kasernenareals sollen 60 ha bebaut werden.

Die verkehrlichen Auswirkungen der zu erwartenden Neuverkehre auf das klassifizierte Straßennetz (B26 / L3116 / L3065) sowie die zukünftige Erschließung des Baugebietes wurden in der Verkehrsuntersuchung (VU; Teil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans) des Ing.-Büro Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft (Stand Dez. 2018) betrachtet. Des Weiteren wurde im Rahmen der VU ein Maßnahmenkonzept zur Behebung der bestehenden bzw. im Zusammenhang mit den Neuverkehren aus dem Baugebiet im Prognosefall 2030 zu erwartenden Verkehrsdefizite im Verlauf der betroffenen Bundes- und Landesstraßen in Babenhausen ausgearbeitet. Die VU, insbesondere die im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes notwendige Maßnahmen, wurden im Vorfeld der Offenlage mit Hessen Mobil abgestimmt.



Hessen Mobil (31.07.2020)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Inhalte der o.g. VU können wie folgt zusammengefasst werden:

- 2 • Die Grundlage der Verkehrsuntersuchung bilden die Verkehrserhebungen am 10.04.2018 und 12.04.2018 an relevanten Knotenpunkten. Die Ermittlung der Neuverkehre erfolgte auf Grundlage der mit dem Investor abgestimmten Nutzung bzw. Nutzungsintensität im Baugebiet. Dabei wurde festgestellt, dass die ursprünglich geplante Nutzungsintensität deutlich reduziert werden muss (Rahmenplan 2018).
- 3 • Bereits im Bestand wurden an verschiedenen KP Verkehrsdefizite festgestellt. Die HBS-Nachweise zeigen, dass insbesondere die Knotenpunkte B26/ L3116 (Schaafheimer Str.) und B26/ L3116 (Bouxwiller Str.) bereits im Status Quo deutlich überlastet sind.
- 4 • Das Erschließungskonzept (Äußere Erschließung) sieht Folgendes vor:
 - 4.1 • Die Wohn- und Mischgebiete südlich der Bundesstraße werden mittels zwei Erschließungsstraßen, die in die B26 einmünden, sowie das Gewerbegebiet mittels einer neuen in die L3116 einmündenden Planstraße an das überörtliche Straßennetz erschlossen. So entstehen im Zuge der B26 zwei neue signalisierte Knotenpunkte und im Verlauf der L3116 eine neue Einmündung.
 - 4.2 • Der KP B26/ L3116 (Hindenburgstraße) wird ausgebaut (Verlängerung der Rechtsabbiegerspur zu L3116), die Fahrbahn L3116 zwischen der Bahn-ÜF und KP L3116/ Wilhelm- Leuschner-Straße wird geringfügig verbreitert.
 - 4.3 • Die bestehenden koordinierten Lichtsignalanlagen (LSA) im Verlauf der B26 und L3116 (bis zum KP L3116/Will.-Leuschner Str.) werden entsprechend dem abgestimmten Konzept überplant (Koordinierung) und die Fahrbahnaufteilung der B26 und L3116 wird entsprechend geändert.
 - 4.4 • Der KP L3116/L3065 südlich der B26 wird teilsignalisiert.
- 5 • Die Überplanung der betroffenen KP im Verlauf der B 26 und L3116 setzen die Neuordnung der Verkehrsbeziehungen bis ins städtische Straßennetz hinein voraus.

Nach Durchsicht der Unterlagen des B-Planes bringt Hessen Mobil folgende Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen vor.

- 1. Herstellung einer neuen Einmündung/ Kreuzung oder deren Änderung (§§ 4, 12 FStrG, §§ 47, 29 HStrG)
 - 6.1.1 Dem B-Plan wurde die mit Hessen Mobil abgestimmte VU beigelegt, die eine reduzierte Nutzungsintensität im Baugebiet auf Grundlage abgestimmter Eingangsdaten vorsieht. Ein Bezug der in der VU gemachten Angaben (Erzeugter Verkehr, Einwohnerzahl im Baugebiet, etc.) zu den B-Plan-Festsetzungen konnte nicht nachvollzogen werden. Zum Teil werden im Erläuterungsbericht (10. Städtebaulicher Entwurf) widersprüchliche Angaben zur Bebauungsintensität aufgeführt (z.B. Wohngebiet West -125 Einwohner (Anlage 3b, S. 19)/ in der Begründung zum B-Plan S.32 - 200 WE, u.s.w). Die Angaben im Erläuterungsbericht und dem B-Plan beigelegter VU sowie die zeichnerischen Festsetzungen im B-Plan sind in Einklang zu bringen, so dass eine zweifelsfreie und nachvollziehbare Ermittlung der zusätzlichen Verkehre möglich ist. Die Ermittlung der zusätzlichen Verkehre ist vorzulegen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Reduzierung der geplanten Nutzungsintensität erfolgte insbesondere durch den Verzicht auf das ursprünglich im Südwesten geplante Mischgebiet zugunsten der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes für zweigeschossige Wohnhäuser, das nach den Modellrechnungen weniger Verkehr erzeugt.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die unabhängig der Entwicklung der „Kaisergärten“ festzustellende Überlastung war Anlass, die Möglichkeiten zur Optimierung des Bestandsnetzes zu untersuchen.

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bei den unter 4.1 bis 4.4 aufgeführten Maßnahmen handelt es sich um Maßnahmen zur Optimierung des Bestandsnetzes. Um das Baurecht hierfür zu schaffen, wurden die neu- bzw. umzubauenden Knotenpunkte in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes einbezogen.

zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In die Neuordnung der Verkehrsbeziehungen sind neben Hessen Mobil auch die Verkehrsbehörden des Landkreises Darmstadt-Dieburg (insbes. Anordnung von Tempo-30 auf der Bundesstraße nach Prüfung durch Hessen Mobil) und der Stadt Babenhäuser (insbes. Anordnung von Tempo-30 auf den Landesstraßen nach Prüfung durch Hessen Mobil) einbezogen.

zu 6.1.1: Der Anregung wird entsprochen.

Die Verkehrsuntersuchung datiert auf den Dezember 2018. Der städtebauliche Entwurf und der auf dem städtebaulichen Entwurf basierende Bebauungsplan wurde seitdem aber weiterentwickelt. Daher wurde auch die VU fortgeschrieben. Der Ergänzungsbericht vom Oktober 2020 wurde Hessen Mobil mit Bekanntgabe der erneuten Offenlage zugesandt. Auf die hierzu ergangene Stellungnahme wird verwiesen; vgl. Seite 201 ff..

6.1.2 Die Erschließung des Baugebiets über die Aschaffener Straße (B 26) durch einen Kreisverkehrsplatz (siehe Anlage 8.2) wird aus straßenplanerischen Sicht abgelehnt.

6.2 2. Der Radverkehrsführung im Zuge der L 3116 wird nicht zugestimmt, da hier keine durchgängige Führung ersichtlich ist und derzeit kein Gesamtkonzept vorliegt. (Straßenplanungen §§ 9a, 16, 17, 18 FStrG, §§ 32, 33, 34, 35 HStrG)

Das Markieren eines Schutzstreifens von 1,50 m (siehe Anlage 5 Blatt.: 5) auf einer geringen Länge wird nicht zugestimmt. Hier müsste aufgrund der Verkehrsbelastung (Prognose Planfall) und im Hinblick auf die Verkehrssicherheit gemäß Regelwerke / Empfehlungen min. ein Radfahrstreifen mit einer Breite von 1,85 m angeordnet werden. Grundsätzlich muss die Form der Radverkehrsführung geprüft werden.

Eine abschließende Aussage bezüglich der Radverkehrsführung im gesamten Streckenabschnitt kann erst nach Vorlage eines Gesamtkonzeptes final bewertet werden.

Fachliche Hinweise:

- 7 • Für die Umsetzung der durch die Erschließung des Baugebietes notwendigen Änderungen der klassifizierten Straßen (entsprechend dem Erschließungskonzept der abgestimmten VU) ist eine Verwaltungsvereinbarung mit Hessen Mobil abzuschließen, die Planung, Bauausführung, Kostentragung und zukünftige Unterhaltung für die Maßnahmen regelt. Die Kosten für den Bau und Unterhaltung der verkehrlichen Erschließung für das Baugebiet und die daraus resultierenden Änderungen im klassifizierten Straßennetz hat die Stadt zu übernehmen.
- 8 • Die Bebauung des Baugebietes wird mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Die Inbetriebnahme der fertiggestellten Teile des Baugebietes setzt stets leistungsfähige Knotenpunkte zu klassifizierten Straßen voraus. Die Stadt hat dafür zu sorgen, dass die entsprechenden Teilerschließungsmaßnahmen rechtzeitig umgesetzt werden. Die Details dazu (Realisierungsstufen etc.) sind in der Vereinbarung zu regeln.
- 9 • Die Aufteilung der Straßenflächen sowie weitere verkehrsregelnde Maßnahmen gem. StVO sind nicht Gegenstand des B-Planes.
- 10 • Im Erläuterungsbericht zum B-Plan werden Angaben zur Erschließung des Fuß- und Radverkehrs (Radverkehrskonzept) gemacht. Das Radverkehrskonzept ist mit Hessen Mobil abzustimmen.
- 11 • Sofern Bushaltestellen umgebaut werden sollen, ist die Herstellung der Barrierefreiheit zu berücksichtigen.
- 12 • In Bezug auf die Lärmproblematik ist die vorgesehene geänderte Verkehrsführung, einschließlich der geplanten Baugebiete sowie die Erschließung ist nach der 16. BImSchV eine wesentliche Änderung einer Straße.

Durch die geplanten Baugebiete wird eine Erhöhung des Kfz-Verkehrs von 8.760 Kfz/24 h mit einem SV-Anteil von 8 % prognostiziert.

Gemäß Gutachten sind die Immissionsgrenzwerte (vereinzelt) von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht überschritten worden (siehe hierzu auch § 1 und § 2 16. BImSchV), sodass Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden müssen. Die Stadt Babenhausen bzw. der

zu 6.1.2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Erschließung erfolgt durch einen konventionellen Anschluss mit Lichtsignalanlage.

zu 6.2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der bisherige Mehrzweckstreifen in der Bouxwiller Straße, auf dem Parken bisher geduldet wurde, wird zu einem Radfahrerangebotsstreifen. Bei einem Radfahrerangebotsstreifen handelt es sich um einen durch Markierung abgegrenzten Schutzstreifen für Radfahrer am rechten Fahrbahnrand, der bei Bedarf aber auch von anderen Fahrzeugen überfahren werden kann.

Der Radfahrerangebotsstreifen endet an der Einmündung Hermann-Stotz-Straße. Eine Weiterführung sollte wenigstens bis zur Einmündung der Bürgermeister-Willand-Straße (Schulstandort) erfolgen. Die Entscheidung hierüber ist aber nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Abwägungsprozesses.

zu 7.: Der Anregung wird entsprochen.

Es wird eine Verwaltungsvereinbarung abgeschlossen. Die Stadt Babenhausen wird die Kosten an die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH weitergeben. Die Sicherung erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

zu 8.: Der Anregung wird entsprochen.

Auch die zeitliche Abfolge der Erschließungs- und Baumaßnahmen wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 10.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

In der Begründung wird nur dargelegt, wie die „Kaisergärten“ für Fußgänger und Radfahrer erschlossen werden. Soweit im Zuge der Netzoptimierung für den Kfz-Verkehr Änderungen vorgenommen werden müssen, von denen auch Fußgänger und Radfahrer betroffen sind, werden diese mit Hessen Mobil abgestimmt.

zu 11.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 12.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Investor muss demnach geeignete Maßnahmen ergreifen, um die Erhöhung des Lärms zu vermeiden. Die Kosten für Lärmschutzmaßnahmen sind von der Stadt bzw. vom Investor zu tragen.

- 13 Darüber hinaus sollte auch ein Lärmgutachten für die L 3116 in Auftrag gegeben werden.
- 14 • Für mobilitätseingeschränkte Menschen sind an den Knotenpunkten und Quermöglichkeiten entsprechende Leitelemente und Bordsteinabsenkungen im Zuge der weiteren Planung vorzusehen.
- 15 • Es sind Schleppkurvennachweise für alle Verkehrsbeziehungen an den geplanten Knotenpunkten zur Prüfung vorzulegen. Es muss gewährleistet werden, dass beim Einbiegen bzw. Abbiegen die Gegenfahrstreifen nicht in Anspruch genommen wird.
- 16 • An baulich- oder umfeldbedingten Zwangspunkten, beispielsweise an Fahrbahnverengungen, sind die Fahrstreifenbreite entsprechend zu bemessen, dass sie von Fahrzeuge des Winter- und Betriebsdienstes uneingeschränkt befahren werden können (mindestens 3,50 m)
- 17 Darüber hinaus sind die Stellungnahmen bezüglich der Fahrbreitenbreiten und Fahrbahnaufteilung bei der Polizei bzw. der Verkehrsbehörde einzuholen.
- 18 • Es muss gewährleistet werden, dass alle vorgesehenen Maßnahmen sich in den Grenzen des B-Plans befinden (siehe exemplarisch Anlage 8.2).
- 19 • An den Knotenpunkten sind die geltenden Sichtfelderlängen einzuhalten.
- 20 • Die Markierung und Ausstattung mit Leiteinrichtungen, Verkehrszeichen und Beschilderung sind Teil der Ausführungsplanung und im weiteren Planungsverlauf mit Hessen Mobil abzustimmen.
- 21 • Im Zuge der weiteren Planung muss aus dem Straßenentwurf eindeutig erkennbar sein, wie die Straße entwässert. Hierzu sind die Längs- und Querneigungen darzustellen und die Mindestwerte nach den geltenden Regelwerken einzuhalten.
- 22 Eine qualifizierte Aussage bezüglich der Entwässerung kann erst nach Sichtung eines Deckenhöhenplans mit den wesentlichen Angaben getroffen werden.

Für ein klärendes Gespräch mit den Verantwortlichen der Stadt Babenhausen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Michael Friemel

Eine wesentliche Änderung i.S. des § 1 der 16. BImSchV setzt voraus, dass eine Straße entweder um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen **baulich** erweitert wird oder durch einen erheblichen **baulichen** Eingriff der Beurteilungspegel des Verkehrslärms um mindestens 3 dB(A) oder auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird. Erhebliche bauliche Eingriffe sind für die Optimierung des Bestandsnetzes aber nicht erforderlich. Selbst wenn man den geplanten Umbau der Knotenpunkte als erheblichen baulichen Eingriff bewerten würde, läge eine wesentliche Änderung nicht vor, da die prognostizierte Erhöhung des Straßenlärms durch den planbedingt zu erwartenden Mehrverkehr nach der schalltechnischen Stellungnahme des TÜV Süd vom 24.11.2020 deutlich unter 3 dB(A) liegt und angesichts der erheblichen Lärmvorbelastung durch Straßen- und Schienenlärm auch nicht kausal für eine Überschreitung der Werte von 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht an den vordersten Hausfassaden entlang der Bundesstraße B26 ist (siehe die Abwägungsvorschläge zu den Einwendungen der Bürger 10+11 vom 18.06.2020 zu II.1.b)5). (vgl. S. 83 ff. bzw. 98 ff.).

Unabhängig von der Frage, ob es sich bei den geplanten Maßnahmen um eine „wesentliche Änderung“ mit dem in der Stellungnahme genannten Übergang der Kostentragungspflicht handelt, hat die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH auf Anregung der Stadt Babenhausen den Hauseigentümern entlang der klassifizierten Straßen einschließlich der betroffenen Wohnhäuser einmündender Straßen angeboten, die individuelle Betroffenheit durch einen Schallgutachter der TÜV Süd Industrie Service GmbH und einen vereidigten Bausachverständigen prüfen zu lassen und im Bedarfsfall die Kosten für passive Schallschutzmaßnahmen zu übernehmen.

zu 13.: Der Anregung wurde entsprochen.

Die Schalltechnische Stellungnahme wurde bereits anlässlich der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen auch auf die Schaafheimer Straße ausgedehnt. Die Erweiterung des Gutachtens zeigt, dass für den Planfall 2030 ohne und mit Kaserne an den Fassaden entlang der Schaafheimer Straße Beurteilungspegel von bis zu 65-70 dB(A) tags und 60-65 dB(A) nachts erreicht werden (die relative Veränderung infolge der Kasernenentwicklung liegt bei 0-3 dB tags und 0-2 dB nachts). Daher wurde das unter Pkt. 12. Abs. 2 angesprochene Angebot auch auf die Wohnbebauung entlang der Schaafheimer Straße ausgedehnt.

zu 14. bis 16.: Den Anregungen wird entsprochen.

Die Nachweise werden im Zuge der den Bebauungsplan ausführenden Straßenplanungen geführt.

zu 17.: Der Anregung wird entsprochen.

Sowohl die Polizeidirektion Südhessen als auch die Verkehrsbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg und der Stadt Babenhausen sind an den vorliegenden Bauleitplanverfahren beteiligt.

Da der Bebauungsplan keine Festsetzungen zu Fahrbahnbreiten und Fahrbahnaufteilung trifft, um die Möglichkeit für Anpassungen im Zuge der Entwurfsplanung offen zu halten, werden die genannten Stellen auch im Zuge der Erstellung der baureifen Entwürfe nochmals gehört.

zu 18.: Der Anregung wird entsprochen.

Die Überprüfung ist erfolgt. Alle Maßnahmen erfolgen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

zu 19.: Der Anregung wird entsprochen.

Die Nachweise können im Zuge der den Bebauungsplan ausführenden Straßenplanungen geführt werden, da sich schon nach einer ersten überschlägigen Prüfung durch das beauftragte Ingenieurbüro gezeigt hat, dass die Sicherfelder ohne die Änderung von Festsetzungen darstellbar sind.

zu 20. bis 22.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ihnen wird im Zuge der den Bebauungsplan ausführenden Straßenplanungen entsprochen.

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, 64276 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Babenhausen
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

Stadt Babenhausen (Hessen)			
BGM		Kreishaus Darmstadt Jägertorstraße 207 Raum 15 02	
Eing.:	10. Juli 2020	Frau Kreher Telefon: 06151 / 881-22 09 Fax: 06151 / 881-22 29 E-Mail: lkreher@ladadi.de	
MAG.	Stadt, VO	Internet: http://www.ladadi.de/ Service-Nr.: 115 (ohne Vorwahl)	
T	M	T	M



Ihr Zeichen/Schreiben vom

Unser Zeichen

411-TÖB-126/15

Bei Schriftverkehr bitte angeben!

Datum

7. Juli 2020

Bauleitplanung der Stadt Babenhausen Bebauungsplan „Kaisergärten“

hier: Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB

Bezug: Schreiben des Planungsbüros Fischer
vom 26. Mai 2020, Az.: Fischer/Gerhard

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt
Stellung genommen:

Gewässer und Bodenschutz

1. Des Vorhaben liegt innerhalb der Zone III A des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen
Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Brunnen XIV-XIX des Betreibers
Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg. Die Verbote der Musterschutzgebietsverordnung
sind zu beachten.
2. Des Weiteren liegen Teile des Vorhabens innerhalb der Zone III des mit Verordnung vom
30.01.1970 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „Brunnen
Harreshausen“ des Betreibers Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg (StAnz: 18/1970
S. 908). Die Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.
3. Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 46
Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Postanschrift:
Der Kreisausschuss des
Landkreises Darmstadt-Dieburg
64276 Darmstadt

Dienstgebäude/Hausadresse:
Jägertorstraße 207
Darmstadt-Kranichstein
Zentrale: 06151 / 881-0

Stadt- u. Kreissparkasse Darmstadt
BIC HELADEF1DAS
IBAN DE47 5085 0150 0000 5490 96

Sparkasse Dieburg
BIC HELADEF1DIE
IBAN DE21 5085 2651 0033 2001 14

Fristenbriefkasten:
Jägertorstraße 207
Darmstadt-Kranichstein

Sprechzeiten:
Donnerstag 08:00 - 12:00 Uhr
14:00 - 17:00 Uhr

Ust-IdNr. DE 111 608 693

Postbank Frankfurt/Main
BIC FBKDE333
IBAN DE30 5001 0060 0011 5446 09

Kreisausschuss Darmstadt-Dieburg (07.07.2020)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf das im Festsetzungsverfahren befindliche Wasserschutzgebiet wird im Entwurf
des Bebauungsplanes bereits hingewiesen. Die in der weiteren Schutzzone IIIA gel-
tenden Verbote stehen dem Vollzug des Bebauungsplanes nicht entgegen. Ein wei-
terführender Handlungsbedarf besteht für den vorliegenden Abwägungsprozess nicht.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf das Wasserschutzgebiet wird im Entwurf des Bebauungsplanes bereits hingewie-
sen. Die in der weiteren Schutzzone III geltenden Verbote stehen dem Vollzug des
Bebauungsplanes nicht entgegen. Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht für
den vorliegenden Abwägungsprozess nicht.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4. Es sind keine natürlichen Oberflächengewässer, Quellen oder quellige Bereiche im Plangebiet vorhanden.

5. Den vorgelegten Unterlagen ist zu entnehmen, dass der Bebauungsplan (BP) „Kaisergärten“ der „Satzung über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser“ (NWS) der Stadt Babenhausen unterliegt.

Die Satzung regelt die Bewirtschaftung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken. Die Satzung sieht grundsätzlich den Verbleib des Niederschlagswassers auf den Grundstücken vor.

6. Aus Kapitel 19.2 der Begründung zum Entwurf des BP „Kaisergärten“ vom 12.05.2020 geht hervor, dass im Zuge der Aufstellung des BP die Entwässerungsmaßnahmen derart abgestimmt werden sollen, dass ausreichend Flächen, sowohl für die offene Ableitung des Oberflächenwassers, als auch für die notwendigen zentralen Versickerungsanlagen vorhanden sind.

Die zentralen Versickerungsanlagen sollen in die Freiflächenplanung integriert werden, um das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser zu versickern (siehe Abbildung 42 der Begründung zum Entwurf des BP „Kaisergärten“).

Laut Aussage von Herrn Wallenstein vom Büro „Scheuermann u. Martin GmbH“ am 09.06.2020 (Besprechungstermin im Rathaus in Babenhausen) sieht die neuste Planung vor, dass auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten und nicht mehr zentral zu versickern.

Wir gehen auf Grund der Aussage von Herrn Wallenstein davon aus, dass die uns vorgelegten Unterlagen veraltet sind und nicht den aktuellsten Stand der Planung widerspiegeln.

7. Die für eine Versickerung nötigen Bodendurchlässigkeitswerte liegen laut einer gutachterlichen Stellungnahme des „Instituts für Industriellen und Geotechnischen Umweltschutz GmbH“ (IGU) vom 30.04.2019 vor:

„Die festgestellten Durchlässigkeiten der anstehende Sande im Bereich der ehemaligen Kaserne Babenhausen liegen im Bereich der Anforderungen des Arbeitsblattes ATV-A 138 für Versickerungsanlagen“.

Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass die Mächtigkeit des Sickertraumes unter einer Versickerungsanlage bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) grundsätzlich mindestens einen Meter betragen muss, um eine ausreichende Sickerstrecke für die eingeleiteten Niederschlagswasserabflüsse zu gewährleisten.

8. Im Bereich von Versickerungsanlagen darf nur Material der LAGA-Einstufung Z0 verwendet werden.

zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 5.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Sie sind zutreffend.

zu 6.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hierzu geben den Stand der Planung zum Zeitpunkt ihrer Bearbeitung, Februar 2020, wieder. Zwischenzeitlich wurde das Entwässerungskonzept weiterentwickelt, wobei sich herausgestellt hat, dass das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser noch in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden kann. Die Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan wurden entsprechend aktualisiert. Eine Änderung im normativen Teil des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, da die Versickerung innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen erfolgen sollte (Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser i.S. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB sind keine festgesetzt). Da keine Versickerungsflächen mehr benötigt werden, steht für die innerhalb der öffentlichen Grünflächen geplanten Spiel- und Freizeitanlagen ein zusätzliches Flächenkontingent zur Verfügung.

zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Nachweis ausreichender Mächtigkeit wird im Rahmen der für die Versickerung notwendigen und in Vorbereitung befindlichen Einleit-Anträge geführt.

zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht für den vorliegenden Abwägungsprozess nicht, da ohnehin nur Bodenmaterial genutzt wird, das uneingeschränkt eingebaut werden darf. Die Stadt Babenhausen geht zudem davon aus, dass auch die jeweilige Einleit-Erlaubnis entsprechende Auflagen beinhalten wird.

9. Bei der Bewertung der Niederschlagswasserabflüsse und der Planung, Dimensionierung und dem Betrieb der Versickerungsanlagen sind grundsätzlich die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten (insbesondere Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.).

Wir weisen an dieser Stelle explizit darauf hin, dass eine Versickerung nicht auf Grundstücken mit Altlast oder altlastverdächtigen Flächen bzw. in behördlich festgestellten Gebieten mit flächenhaft schädlichen Bodenveränderungen (§§ 2 Abs. 3 bis 6 und 21 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)) erfolgen darf.

Sofern sich herausstellt, dass eine Versickerung aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht möglich ist, so ist ein Anschluss an den Kanal zuzulassen.

Die Herstellung von Versickerungsanlagen wie z.B. Mulden oder Rigolen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg. Versickerungsanträge sind frühzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu stellen, sodass eine ausreichende Bearbeitungszeit gegeben ist.

10. Laut Kapitel 20 der Begründung zum Entwurf Bebauungsplan „Kaisergärten“ hat das Hessische Baumanagement, Regionalniederlassung Süd, bereits im Jahr 2008 eine historische Erfassung und Erstbewertung der ehemaligen US-Liegenschaften in Babenhausen beauftragt.

Insgesamt wurden bei den Untersuchungen 40 Kontaminationsverdachtsflächen ausgewiesen. Für 36 Kontaminationsverdachtsflächen wurden weitere Untersuchungen empfohlen. Auf Grund der jahrzehntelangen militärischen Nutzung des Areals können Schadstoffeinträge in variierenden Ausmaßen nicht ausgeschlossen werden.

Im Jahr 2014/2015 wurden drei Kontaminationsverdachtsflächen näher untersucht (ehemalige Tankstelle, KVF 1, ehemaliger Motorpool 2, KVF 2 sowie ein Teil des ehemaligen Flugplatzes, KVF 14).

Ergebnis:

Bei der Kontaminationsverdachtsfläche KVF 14 besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu den Verdachtsflächen KVF 1 und KVF 3 führen die Gutachter aus,

„dass sich nach dem vorliegenden Kenntnisstand aus unserer Sicht weder für die Verdachtsfläche KVF 1 "Ehemalige Tankstelle - Gebäude 4517", noch für die Verdachtsfläche KVF 3 "Alter Motorpool 2 (ehern. Kfz-Werkstatt) Geb. 4562 und ehern. Tankstelle" bei Beibehaltung der derzeitigen Grundstücksnutzung ein Handlungsbedarf für weitere Erkundungen oder gar Sanierungsmaßnahmen ergibt. Sollte das Areal, wie beabsichtigt, allerdings einer höherwertigen Nutzung (Wohnbebauung) zugeführt werden und in diesem Zusammenhang in den o.g. Bereichen kein baubedingter Abtrag oder eine nachhaltige Versiegelung/Abdeckung der geringfügig mit MKW (Mineralölkohlenwasserstoffen) beaufschlagten Bodenschichten erfolgen, raten wir eine Neubewertung der Bereiche unter Grundlage des konkreten Nutzungskonzeptes an.“

zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Versickerung, er weist nur auf die Prüfaufträge der § 55 Abs. 2 WHG und § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG und die Satzung über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser NWS der Stadt Babenhausen hin.

Nach den gesetzlichen Vorgaben soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die NWS konkretisiert diese Vorgaben für das auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser. Sie gestattet im Einzelfall auch die Einleitung von Oberflächenwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal, aber nur nach vorheriger Genehmigung durch die Stadt Babenhausen.

Mit anderen Worten: Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern bzw. zu verwerten. Nur wenn dies nachweislich nicht möglich ist, darf es auch in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Die NWS fordert also die Versickerung/Verwertung und beinhaltet ein zusätzliches Genehmigungserfordernis auch für den Fall, dass die Untere Wasserbehörde eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal zulassen würde.

Die Forderung nach einer Versickerung/Verwertung und die Pflicht zur zweifachen Prüfung gestatten hier den Verweis auf die Ebene der Baugenehmigungsverfahren resp. die Beantragung der jeweils erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis.

zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sie wurden zur Berücksichtigung im Vollzug des Bebauungsplanes, dem eigentlichen Adressaten, in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Angemerkt sei, dass es sich bei dem ehemaligen Motorpool 2 um die Kontaminationsverdachtsfläche KVF 3 handelt.

Die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH lässt alle Abbruch- und Baufeldfreistellungen, unabhängig davon, ob ein Kontaminationsverdacht vorliegt, gutachterlich begleiten.

Das Regierungspräsidium Darmstadt teilte in seiner Stellungnahme vom 05.11.2018 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit, dass nach den orientierenden Untersuchungen für alle Kontaminationsverdachtsflächen der Altlastenverdacht aufgehoben werden konnte und nur im Falle einer Umnutzung der Flächen eine gutachterliche Begleitung erforderlich ist.

Im Vorfeld ist mit der Unteren Wasser und Bodenschutzbehörde abzustimmen, für welche Bereiche jeweils ein repräsentatives Bodengutachten zu fertigen ist, welches Aussagen zum MHGW, zum Kf-Wert des Bodens und zu einer möglichen Belastung des Untergrunds enthält. Die an das Gutachten gestellten Mindestanforderungen (z.B. Anzahl der Beprobungen, Untersuchungsspektrum auf mögliche Vorbelastungen) sind im Vorfeld abzustimmen.

11. Sind Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung bekannt oder ergeben sie sich im Zuge von Baumaßnahmen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Die Bauarbeiten sind einzustellen.
12. Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter <https://umweltministerium.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/auf-und-einbringen-von-materialien>
13. Beim Verwerten von Bodenmaterial gilt beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV. Bei der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion und der Verwertung in technischen Bauwerken unterschieden. Hier gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.
14. Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.
15. Laut Kapitel 2.1 (Fläche, Boden und Wasser) des vorgelegten Umweltberichts vom 25.02.2020/2 des Planungsbüros „Fischer – Partnerschaftsgesellschaft mbB“ ist bezüglich der künftigen Umsetzung der Planung darauf zu achten, dass alle Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, im Vorfeld mit dem Dezernat IV/Da 41.5 Bodenschutz des Regierungspräsidiums Darmstadt abzustimmen sind.
16. Falls aufgrund von hoch anstehendem Grundwasser im Rahmen von Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert bzw. abgeleitet werden muss, ist dies der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg vorab anzuzeigen. Ab einer jährlichen Entnahme von mehr als 3.600 m³ ist gemäß § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Das entsprechende Formular „Erteilung einer Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser“ steht zur Verfügung unter <https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/gewaesserschutz/formulare-und-merkblaetter.html>
17. Für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

zu 11. bis 13.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sie wurden zur Berücksichtigung im Vollzug des Bebauungsplanes, dem eigentlichen Adressaten, in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

zu 14.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung einer militärischen Konversionsfläche dient, dies allein kann schon als Maßnahme i.S. des Bodenschutzes qualifiziert werden.

zu 15.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Notwendigkeit der Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 Bodenschutz wird bestätigt.

zu 16.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht vorliegend nicht, da bei einem Grundwasserabstand von mehr als 7,5 m voraussichtlich keine Wasserhaltung erforderlich wird.

zu 17.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Einbringung von „Stoffen“ in das Grundwasser ist nicht vorgesehen.

18. Das Vorhaben befindet sich in einem wasserwirtschaftlich unzulässigen Bereich für die Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesonden oder geothermischen Brunnenanlagen.

19. Für den Abriss von Gebäuden und die damit einhergehende Entsorgung von Bauschutt ist das Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" des Regierungspräsidiums Darmstadt zu beachten (Stand: 01.09.2018). Das Merkblatt steht zur Verfügung unter: <https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/kreislauf-abfallwirtschaft/bau-und-abbruchabfaelle>

Brand- und Katastrophenschutz

20. Gegen die geplante Maßnahme besteht aus Brandschutztechnischer Sicht Bedenken,
21. Zur Sicherstellung der Einsatzmöglichkeiten der Rettungskräfte sind mindestens 2 Zufahrtsstraßen je Quartier erforderlich.
22. Für einige Gebäude in den Gebieten 77, 74, 19 und 90 muss zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges nach HBO § 14 + § 36 die Anleiterbarkeit mit der Tragleiter der Feuerwehr möglich sein. Sollten Gebäude ohne 2.Rettungsweg errichtet werden und die Brüstungshöhe der Fenster oder Stellen zum Anleitern über 8m der Geländeoberfläche liegen ist zwingend Punkt 5 der Anlage 3 des Bauvorlagenerlasses zu beachten.
23. Für Gebäude in den Gebieten 20, 51 (Wasserturm), 53, 45, 46, 46 A und 65 sind Flächen für die Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr nach DIN 14090 einzuplanen.

Löschwasser:

24. Als Löschwasser wurde **mindestens 1.600 L/min Löschwasser über eine Zeit von 2 Std.** festgelegt.
Wird in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten die Geschossflächenzahl überschritten so ist ein zusätzlicher Löschwasserbedarf erforderlich. In den Urbanen Gebieten wird die Geschossflächenzahl bereits um 0,6 überschritten. Um die Vielzahl der Einzelzisternen zu vermeiden sollte ein Gesamtkonzept erarbeitet werden.
25. **Hinweis:** Bei Abweichungen zu der überwiegenden Bauart: feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassungen und harter Bedachung ergeben sich erhöhte Löschwasseranforderungen.
Hinweis: In Hessen wurden mit der H-VV-TB 2018 die DIN 14090 unter A.2.2.1 1/1 bauaufsichtlich eingeführt und ist zu beachten.
Hinweis: Sollten Gebäude ohne 2.Rettungsweg errichtet werden und die Brüstungshöhe der Fenster oder Stellen zum Anleitern über 8m der Geländeoberfläche liegen ist zwingend Punkt 5 der Anlage 3 des Bauvorlagenerlasses zu beachten.
Es wird um eine erneute Beteiligung an dem Verfahren gebeten. (siehe Anlage)

Untere Denkmalschutzbehörde

Das Vorhaben betrifft Kulturdenkmale als Sachgesamtheit gemäß § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz

zu 18. und 19.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sie wurden zur Berücksichtigung im Vollzug des Bebauungsplanes, dem eigentlichen Adressaten, als Hinweise in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

zu 20.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Zur Begründung wird auf die Ausführungen zu Ziffer 21. bis 25 verwiesen.

zu 21.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es sind jeweils 2 Zufahrten für den Brand- und Katastrophenschutz vorhanden, da auch die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die nicht für den allgemeinen Verkehr vorgesehen sind, wie z.B. die Busverbindung zwischen dem Urbanen Gebiet und dem östlichen Allgemeinen Wohngebiet, die Behelfszufahrt zu dem Allgemeinen Wohngebiet von der Aschaffener Straße aus und die Verlängerung der westlichen Haupteinfahrt (Sammelstraße 5) über den Quartierplatz an die von der Schaafer Straße kommende Erschließung des Gewerbegebietes so ausgeführt werden, dass sie im Einsatzfall auch von den Fahrzeugen des Brand- und Katastrophenschutzes genutzt werden können.

zu 22. und 23.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Baufelder sind auf den Seiten 35 und 36 abgebildet.

Die Hinweise betreffen die Ebene der Baugenehmigungserfahren und werden dort Berücksichtigung finden. So kann z.B. durch die Wahl der Grundrisse Einfluss auf die Anleiterbarkeit genommen werden: Wohnungen, die nur nach einer Seite Fenster haben, müssen von dieser Seite aus erreichbar sein; Wohnungen, die durchgehen, sind flexibler, da sie von beiden Seiten des Gebäudes aus erreichbar sind. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Aussagen: Die Grundrissgestaltung und die sich hieraus ableitende Anordnung von Fläche für die Feuerwehr erfolgt auf Baugenehmigungsebene.

zu 24.: Der Anregung wird entsprochen.

Die Löschwasserversorgung wird in dem genannten Umfang aus dem öffentlichen Leitungsnetz zur Verfügung gestellt. Ob im Einzelfall ein zusätzlicher Bedarf entsteht, wird sich erst im Rahmen der Gebäudeplanung zeigen. Dann kann auch erst über die Notwendigkeit eines Zisternen-Gesamtkonzeptes befunden werden.

Baudenkmalpflegerische Stellungnahme:

26. Exerzierplatz:

Ein zentrales baudenkmalpflegerisches Anliegen ist, den ehemaligen Exerzierplatz, der als Quartiersplatz erhalten bleibt, in seiner Gesamtheit als möglichst große, zusammenhängende Fläche erlebbar zu machen. Sowohl die Nutzungsaufteilung im B-Plan, die den Platz längs in einen Streifen von 3/8 der Breite für die Verkehrsfläche und einen Streifen von 5/8 der Breite für die Grünfläche zerteilt, wie auch die Konkretisierung im städtebaulichen Entwurf mit einer zusätzlich abgesetzten Fahrbahn, stehen dem entgegen.

Die Planung ist an dieser Stelle zu überarbeiten und mit der Denkmalschutzbehörde und dem LfDH abzustimmen.

Als Lösungsansätze sind denkbar:

- Nutzung der vorhandenen Fahrbahn auf der Südseite mit historischem Pflaster und Verlegung der Stellplatzzufahrten jeweils in Verlängerung der nördlichen Anschluss-Straßen
- oder Ausführung einer nicht abgegrenzten Fahrbahn
- Abgrenzen der gesamten Platzfläche an den Fahrbahnen auf der West und Ostseite
- oder Einbeziehung der Fahrbahnen in den Platz
- Umfahren des Platzes mit einer Baumreihe unter Einbeziehung der drei Bestandsbäume und der geplanten Bäume an den Stellplätzen
- Keine harte Abgrenzung zwischen Grünfläche und Pflaster sondern stufenweiser Übergang z.B. mit Rasenfugensteinen verschiedener Fugenbreite.
- oder Fläche für mögliche Außenbewirtung auch als Rasen
- oder als Kleinfächen im Rasen an den informelleren Fußwegen

Die in den städtebaulichen Entwurf eingearbeitete Grünplanung ist zu überarbeiten. Die informellen Fußwege über den Platz als starres Kreuz ergeben sich weder aus der historischen Struktur noch sind sie ein angemessener Kontrapunkt. Die diagonale Wegeverbindung sollte, wenn überhaupt nötig, eher ein nachgebauter Trampelpfad sein. Die Baumstellung erscheint zu beliebig. Die Platzkanten sollten von den Bäumen nachgefahren werden (s.o.)

27. Stellplätze:

Die Stellplätze befinden sich auf den privaten Parzellen. Im Bereich der historischen Kaserne ist zu erwarten, dass die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze je nach tatsächlicher Nutzung von den ausgewiesenen Flächen abweicht. Derzeit können wir für Parzelle 30 feststellen, dass hier für den Ausbau als barrierefreies Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und / oder kleiner Gewerbeeinheit wahrscheinlich etwa 5 Stellplätze erforderlich sind, davon jedoch ein behindertengerechter Stellplatz direkt an der Straße. Im Bereich der ausgewiesenen 9 Stellplätze werden demnach nur etwa 4 Stellplätze benötigt, Teile der Fläche sollten aber als private Grünfläche nutzbar sein. Ähnliche Verschiebungen sind auch an anderen Gebäuden zu erwarten. Eine Öffnungsklausel für den Bereich der denkmalgeschützten historischen Kaserne wäre daher wünschenswert.

Angrenzende Neubebauung:

28. Der städtebauliche Entwurf sieht auf Parzelle 50 Stellplätze vor. Dadurch entsteht ein weiter, offener und durchgrünter Raum zwischen der südlichen Kante der historischen Kaserne und der geplanten Grundschule. Die Lösung wird seitens der Denkmalschutzbehörde als angemessen an-

Sollte sich ein solches als erforderlich herausstellen, wird es mit dem Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Darmstadt-Dieburg abgestimmt.

zu 25.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sie wurden zur Berücksichtigung im Vollzug des Bebauungsplanes, dem eigentlichen Adressaten, als Hinweise in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Der Nachweis ihrer Wahrung erfolgt auf Baugenehmigungsebene.

zu 26.: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan weist den ehem. Exerzierplatz jeweils teilweise als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich (Quartiersplatz)“ und Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“ aus. Beide Widmungen sind der Ausformulierung im Rahmen der Gestaltungsplanung zugänglich, so dass hier durchaus der Gestaltungsspielraum gegeben ist, den die Untere Denkmalschutzbehörde erwartet.

Auch der Städtebauliche Entwurf bietet nur einen Vorschlag an, der als „Platzhalter“ verstanden werden kann.

Es sind gerade die in der Stellungnahme von der UDB aufgelisteten verschiedenen Varianten (die Auflistung dürfte nicht einmal vollständig sein), die zeigen, dass im Vollzug des Bebauungsplanes mehrere Gestaltungsentwürfe anzufertigen und mit der UDB zu diskutieren sind, um zu einer den Belangen der Baudenkmalpflege gerecht werdenden Lösung zu kommen. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen.

zu 27.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Bei der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze handelt es sich um eine Festsetzung, die vorgibt, wo die notwendigen Stellplätze anzuordnen sind. Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird erst im Bauantragsverfahren anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Babenhausen ermittelt. Wenn die für Stellplätze vorgesehenen Flächen nicht vollumfänglich für den Nachweise notwendiger Stellplätze benötigt werden, kann die Restfläche auch gärtnerisch angelegt werden. Einer besonderen Festsetzung bedarf es hierfür nicht.

gesehen. Im Bebauungsplan ist ein Baufenster ausgewiesen, in dem nach Nutzungsschablone Teilbaugelände 18 eine bis zu 14m hohe Bebauung möglich ist. Sofern eine Bebauung zulässig sein soll, ist die zulässige Gebäudehöhe an dieser Stelle zu hoch.

29. Auf Parzelle 46 sieht der städtebauliche Entwurf eine viergeschossige Akzentuierung vor, die zusätzlich gegenüber der übrigen östlich an die alte Kaserne anschließenden Bebauung zum Straßenraum hervortritt. Der viergeschossige Baukörper erscheint an dieser Stelle zu dominant. Er ist entweder auf drei Geschosse zu reduzieren oder mindestens auf die Flucht der Parzelle 47 zurückzusetzen. Dabei kann der flache zweigeschossige Teil des Baukörpers beibehalten werden.

Textliche Festsetzungen:

30. 1.2.5 Überschreitung Baugrenzen
Die Textliche Festsetzung für Balkone, Terrassen gilt nicht für Kulturdenkmäler, wobei die Überschreitung der Baugrenzen mit Balkonen bei Kulturdenkmälern in 1.2.6.3 gesondert geregelt wird. Ungeregt bleibt die Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bei Kulturdenkmälern. Für den barrierefreien Ausbau auf Parzelle 30 ist aber eine Terrasse ca. 1,20 m über vorh. Gelände erforderlich, die nicht auf das zulässige Maß für Balkone nach 1.2.6.3 reduziert werden kann. Da dies nicht der Regelfall sein sollte, wäre eine Ausweitung des Baufensters der Parzelle 30 an der Westseite auf der südlichen Hälfte sinnvoll. Eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen ist aber auch denkbar.

2.1.3 Werbeanlagen

31. Der Standard-Genehmigungstext der Denkmalschutzbehörde für Werbeanlagen lautet:
Die Außenwerbung ist nur am Ort der Leistung zulässig. Werbung ist auf Wandflächen im Erdgeschoss zu beschränken und darf wesentliche Bauteile nicht verdecken. Eine Größe von 1,00 qm darf nicht überschritten werden. Blink- und Leuchtreklame ist unzulässig. Die Art der Ausführung sowie Farbigkeit und Material sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
Das sollte inhaltlich in die textlichen Festsetzungen in Bezug auf die denkmalgeschützten Gebäude übernommen werden.

2.2.1 Einfriedungen

32. Die Höhe von 1,50m für Einfriedungen erscheint innerhalb des Bereichs der denkmalgeschützten historischen Kaserne zu hoch. Hier sind Einfriedungen nur nach Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde vorzugsweise als Hecken bis maximal 1,20m Höhe möglich.

Gestaltungssatzung:

33. Eine Ergänzung des Bebauungsplanes durch eine Gestaltungssatzung wird seitens der Denkmalschutzbehörde als wesentlich angesehen.

Hinweis:

34. Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege.
Zur gesonderten Stellungnahme zu den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege verweisen wir auf die Stellungnahme der hessenArchäologie im Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß § 5 Abs. 2 Punkt 2 HDSchG.

zu 28.: Der Anregung wird entsprochen.

Anlässlich der vorliegenden Stellungnahme wurde die Bebaubarkeit von Parzelle 50 gestrichen. Hier sind nur noch Stellplätze zulässig.

zu 29.: Die Anregung wird entsprochen.

Anlässlich der vorliegenden Stellungnahme wurde die zulässige Höhenentwicklung bei Parzelle 46 und 46.A einheitlich auf 3 Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt.

zu 30.: Der Anregung wird nicht entsprochen.

Es würde sich um eine Einzelfallregelung handeln. Da zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt ist, ob sich noch weitere mobilitäts- und bewegungseingeschränkte Personen in der historischen Kaserne ansiedeln möchten, müsste die Festsetzung allgemeingültig sein und dürfte nicht nur auf eine Parzelle begrenzt werden. Damit könnten aber die Belange der Baudenkmalpflege beeinträchtigt werden. Hier erscheint es zweckmäßiger, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu einer an die individuellen Bedürfnisse des Antragstellers angepassten Lösung zu kommen.

Polizeipräsidium Darmstadt

35. Gegen die von Ihnen erstellten Baupläne bestehen grundsätzlich keine verkehrsrechtlichen Bedenken.
In Ihre Planungen könnten weitere Haltestelle/en für den ÖPNV in Betracht gezogen werden. Gerade im Bereich der geplanten Schule/Sporthalle (Nr. 18 städt. Bebauungsplan) erscheint dies nach hiesiger Ansicht als sinnvoll. Falls im Bereich 72 (städt. Bebauungsplan) ein Altersheim o.ä. entsteht wären weitere Parkplätze für Besucher sicherlich angebracht.

Wirtschaft, Standortentwicklung

36. Zunächst einmal ist vollinhaltlich auf unsere Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Babenhausen im Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes „Kaisergärten“ zu verweisen.

Dementsprechend ist auch hier Folgendes anzumerken:

Grundsätzlich ist ein Voranschreiten der Kasernenkonversion Babenhausen zu begrüßen. Lage und Ausmaß der beabsichtigten Wohnnutzung erscheinen allerdings im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklungsplanung als kritisch.

Die wesentliche Wohnbaufläche östlich des denkmalgeschützten Bereiches der Konversionsfläche grenzt an die Bahntrassen Mainz-Aschaffenburg und Wiebelsbach/Heubach-Hanau sowie unmittelbar an die vielbefahrene Bundesstraße 26. Ferner befinden sich nördlich des geplanten Quartiers Gewerbeflächen, zukünftig westlich davon ein Urbanes Gebiet sowie südwestlich ein Gewerbegebiet. Die angedachte Wohnbaufläche ist somit einer erheblichen Menge an Lärm- als auch anderer Emissionen ausgesetzt, die einer qualitativen Wohnnutzung nicht zuträglich sind. Des Weiteren ist jene Wohnfläche auch räumlich vollständig isoliert von bereits vorhandenen Wohnquartieren. Es handelt sich durch jene exponierte Lage im Übrigen auch eben nicht um einen Aspekt der flächenschonenden Innenentwicklung. Der ursprüngliche Hinweis, „die Wohnnutzung ist dem Standort nicht fremd und gibt Anlass für die Entwicklung der Stadtquartiere eine Wohnbaufläche darzustellen“ (S.8 der Begründung zum Entwurf der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Kaisergärten“) vermag rein städtebaulich nicht zu überzeugen. Vielmehr handelte es sich in der Vergangenheit eben nicht um eine zivile Wohnbaufläche sondern um einen Teil der Unterkünfte von Militärangehörigen, wodurch Lage und Ausmaß der Bebauung mit anderen Parametern begründet waren. Hierdurch ist aber nicht eine städtebauliche Verträglichkeit per se abzuleiten.

Insbesondere die Menge des angedachten Geschosswohnungsbaus ist neben der unzulänglichen Lage städtebaulich raumbedeutsam. Von den 13 Gebäuderiegeln sollen 12 erhalten bleiben, so dass letztendlich ein Quartier für ca. 2000 Personen entsteht (die partielle Einzel- und Doppelhausbebauung fällt hierbei kaum ins Gewicht). Gebäudesubstanz und architektonische Beschaffenheit des Geschosswohnungsbaus erfordern jedoch Parameter um die beworbene „qualitative hochwertige Nutzung“ dauerhaft zu gewährleisten.

Überdies ist auch eine verkehrliche Erschließung des gesamten Areals, aber insbesondere hinsichtlich der Größe des Wohnquartiers durch die vorhandene Verkehrsinfrastruktur kaum abbildbar. Die B26 dient in Ost-West-Richtung als Hauptachse der Strecke Darmstadt-Aschaffenburg und durchschneidet die Stadt Babenhausen als Ortsdurchfahrt. Auf Grund der Schnittstellen mit der L3116 in Nord-Süd-Richtung sowie der Bahnstrecke Wiebelsbach/Heubach-Hanau kommt es bereits jetzt zu einem Übermaß an Quell-, Ziel- und Transitverkehr. Insbesondere zur abendlichen

zu 31.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan lässt nur innerhalb des Urbanen Gebietes, des Gewerbegebietes und des Sondergebietes Werbeanlagen zu. Sie sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig. Die Beleuchtung muss blendungsfrei und ohne überstrahlende Wirkung auf die Nachbarschaft sein.

Die UDB weist auf die Notwendigkeit der Abstimmung mit ihr hin. Diese kann maßstabsbedingt aber erst auf Baugenehmigungsebene erfolgen. Daher wurde der „Standard-Genehmigungstext“ in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen, um bei der Konzeption von Werbeanlagen Berücksichtigung zu finden.

zu 32.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Gestaltungsvorschrift, dass Einfriedungen max. 1,5 m hoch sein dürfen (die HBO lässt regelmäßig 2,0 m zu), wird nicht geändert, da innerhalb des Urbanen Gebietes auch Nutzungen zulässig sind, die aufgrund eines erhöhten Sicherheitsbedürfnisses Zäune in einer Höhe erfordern, die nicht übersprungen werden können. Unbestritten ist, dass die detaillierte Gestaltung im Einzelfall mit der UDB abgestimmt werden muss. Der Bebauungsplan trifft nur zu baulichen Einfriedungen Aussagen, nicht aber zu Hecken. Hecken sind damit, auch als alleinige Art der Einfriedung, zulässig.

zu 33.: Dem Hinweis wird entsprochen.

Der Erlass einer Gestaltungssatzung ist unabhängig von dem vorliegenden Bauleitplanverfahren möglich. Eine Gestaltungssatzung wird vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan der Stadtverordnetenversammlung zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Diese wird allerdings nur Neubauvorhaben (auch wenn diese dann zum Bestand geworden sind) betreffen, denn sie ist vorgreiflich und würde bei einer Einbeziehung des denkmalgeschützten Teils der Kaserne auch der UDB die Möglichkeit nehmen, im Einzelfall flexibel zu reagieren. In begründeten Einzelfällen können natürlich auch Befreiungen ausgesprochen werden.

zu 34.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 35.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die beiden geplanten Bushaltestellen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Nachweis der notwendigen Stellplätze (einschließlich Besucherstellplätze) erfolgt im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren.

Hauptverkehrszeit führt dies zu einer kilometerlangen Stausituation aus Richtung Darmstadt. Im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung als auch der weiteren Gesamtentwicklung des ländlich geprägten östlichen Teiles des Landkreises Darmstadt-Dieburg ist raumplanerisch dringend eine Entlastung der Ortsdurchfahrt respektive eine funktionale Hauptachse (und nicht das Gegenteil) geboten.

Ferner stellt sich bei einem Quartier dieses Ausmaßes auf einem Konversionsgelände verstärkt die Frage von Bodenbeschaffenheit und geordneter Entwässerung. Auch fehlen Aussagen inwieweit, der Wusch nach einer Sonderbaufläche zur (örtlichen) Versorgung negative Auswirkungen auf die Innenstadt aber auch in Bezug auf zusätzlichen Verkehr haben wird. Zudem erscheint die Festlegung eines Urbanen Gebietes städtebaulich nicht ausführlich begründet. Vielmehr scheint diese Zielsetzung aus ökonomischen Gründen sowie im Hinblick auf die planungsrechtliche Zulässigkeit des angrenzenden Wohnquartiers entstanden zu sein.

Wohnstandorte und Quartiersabstieg werden mithin über Marktprozesse und politische Regulierung bestimmt. Bei einer solchen Wohnanordnung in Verbindung mit der Problematik von Emissionen als auch der abgetrennten Lage lässt sich indes, nach einer moderaten Anfangsphase, das Entstehen einer baulich räumlichen Ungleichheit nicht ausschließen. Eine selektive Mobilität kann grundsätzlich immer zu Homogenisierungen der Sozialstruktur innerhalb von Quartieren führen. Sozialräumliche beziehungsweise residenzielle Segregationen sind somit als eventuell unerwünschte Folge denkbar.

Immissionsschutz

37. Die vorgelegten Schallgutachten basieren auf Eingangsdaten des Verkehrsgutachtens der Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH vom Dezember 2018. Sofern die Nachprüfung der Ausgangsdaten ergibt, dass mehr als die bisher in Ansatz gebrachten Wohneinheiten errichtet werden, sind die Schallimmissionsprognose der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft vom 25.8.2019 und die schalltechnische Stellungnahme des TÜV Süd Industrie Service vom 11.4.2019 im Fall entscheidender Auswirkung neu zu überarbeiten/ nachzurechnen.
38. In der Schallimmissionsprognose der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft vom 25.8.2019 wird davon ausgegangen, dass es sich bei dem Freibad um eine Sportanlage handelt und die 18.BImSchV in Ansatz gebracht wird. Das Freibad ist insbesondere nach seinem Umbau eher eine Freizeitanlage auf die stattdessen besser die Freizeitlärm-Richtlinie Anwendung findet. Ein stillgelegtes Schiff zur Unterbringung von Gastronomie und Schwimmbadtechnik unterstreicht den Freizeitcharakter ebenso, wie die Abschaffung eines separaten Schwimmerbeckens mit vormals 8 Schwimmbahnen und getrennten Nichtschwimmerbeckens zugunsten eines gemeinsamen Mehrzweckbeckens mit deutlich reduzierter Schwimmbahnen-Anzahl.
39. In der Schallimmissionsprognose der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft vom 25.8.2019 wird davon ausgegangen, dass die nordöstlich des Plangebietes gelegene Schießsportanlage der Schützengesellschaft 1454 Babenhausen e.V. sich in Nachbarschaft zu Mischgebietsnutzungen und dem Wohnhaus Aschaffenburger Straße 110A befindet und bereits an diesen Immissionspunkten die Immissionsrichtwerte einzuhalten sind. Daraus wird die Schlussfolgerung gezogen, dass die Immissionsrichtwerte auch im ca. 260 m entfernten Plangebiet eingehalten sind. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dieser nach BImSchG genehmigungspflichtigen Schießsportanlage für Handfeuerwaffen um Altbestand handelt, der mit Inkrafttreten des BImSchG lediglich nach § 67 Abs. 2 BImSchG angezeigt wurde. Es wurde seither kein immissions-

zu 36.: Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Zunächst wird festgestellt, dass zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes weder in der Sammelstellungnahme des Kreis Ausschusses vom 06.11.2018 zum Vorentwurf noch in der Stellungnahme von 22.08.2019 zum Entwurf Ausführungen vom Fachbereich Wirtschaft, Standort- und Regionalentwicklung enthalten sind.

Sodann ist darauf hinzuweisen, dass die ehem. Kaserne während der Zeit ihrer Nutzung durch die US-Armee um eine Housing Area erweitert wurde, in der Soldaten mit ihren Familienangehörigen wohnten. Seit dem Abzug der US-Armee stehen die Wohnungen leer. Wohnraum leer stehen zu lassen, ist nicht nur aus Sicht der Immobilienwirtschaft, sondern gerade auch aus Sicht der Stadt- und Regionalentwicklung nicht vertretbar. Die Stadt Babenhausen hat sich daher bereits frühzeitig um die Entwicklung eines ganzheitlichen Konzeptes für die Wiedernutzbarmachung bemüht. Dessen Zertifizierung durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. zeigt, dass die ursprünglich von der Stadt Babenhausen weit außerhalb der Stadt gebauten Kaserne zu einem modernen und zukunftsorientierten Stadtteil mit Wohnen und Gewerbe werden kann.

Die in der Stellungnahme angesprochenen Einzelthemen Immissionsschutz, Art der baulichen Nutzung, Versorgungsstruktur, Entwässerung usw. sind alle vollumfänglich abgearbeitet worden. Auch die Gefahr einer sozialen Segregation besteht nicht, da in den „Kaisergärten“ Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen angeboten werden sollen.

Unbestritten ist die Bedeutung der B26 auch für den überörtlichen Verkehr. Durch die geplante Optimierung des Bestandsnetzes können die mit der Wiederbelebung der ehem. Kaserne zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre noch über die vorhandenen Straßen abgewickelt werden. Unabhängig davon setzt sich die Stadt Babenhausen auch dafür ein, eine Ortsumfahrung zu bekommen und würde es begrüßen, wenn auch der Fachbereich Wirtschaft, Standort- und Regionalentwicklung des Landkreises Darmstadt-Dieburg in diesem Sinne tätig würde.

zu 37.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Eingangsdaten wurden überprüft und aktualisiert. Die Verkehrsuntersuchung von Habermehl & Follmann und die Schalltechnische Untersuchung der TÜV Süd Industrie Service GmbH wurden fortgeschrieben. Eine Fortschreibung der Schalltechnischen Untersuchung der Dr. Gruschka wurde nicht für notwendig erachtet, da sich durch den Mehrverkehr gebietsintern keine abwägungsbeachtlichen Veränderungen ergeben haben.

schutzrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt, in dessen Zuge ein Schallgutachten erstellt worden wäre, das die Einhaltung der Immissionsrichtwerte bei Betrieb dieser Schießsportanlage bestätigen könnte.

Es wird nahe gelegt, die konkreten Einwirkungen der Schießgeräuschimmissionen auf das Plangebiet so eingehend wie alle anderen auf das Plangebiet wirkenden Anlagen zu betrachten.

40. Die sich aus der Schallimmissionsprognose der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft vom 25.8.2019 ergebenden Schallschutzmaßnahmen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

41. Mit Verweis auf den LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten, wie z.B. Wärmepumpen, Kühlgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke, empfehlen wir folgende Textfestsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen:

- Regenerative Energieträger wie Sonne und Erdwärme sind, wo dieses sinnvoll möglich ist, einzusetzen. Die Dächer der Gebäude sind so auszurichten, dass auch zu einem späteren Zeitpunkt der Einsatz von Sonnenkollektoren zum Zwecke der Strom- bzw. Warmwassererzeugung möglich wird.
- Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung zu befürchten sind, ist der Einbau solcher Elemente bzw. Anlagen unzulässig.
- Erforderliche Abstände abhängig von der Baugebietsnutzung:

Schallemission	Abstand zum nächsten Immissionsort in		
	WR	WA	MD, MI, MK, MU
48 dB	3,0 m	< 3,0 m	< 3,0 m
49 dB	3,4 m	< 3,0 m	< 3,0 m
50 dB	3,9 m	< 3,0 m	< 3,0 m
51 dB	4,5 m	< 3,0 m	< 3,0 m
52 dB	5,2 m	< 3,0 m	< 3,0 m
53 dB	5,9 m	3,0 m	< 3,0 m
54 dB	6,7 m	3,4 m	< 3,0 m
55 dB	7,6 m	3,9 m	< 3,0 m
56 dB	8,6 m	4,5 m	< 3,0 m
57 dB	9,7 m	5,2 m	< 3,0 m
58 dB	10,9 m	5,9 m	3,0 m
59 dB	12,3 m	6,7 m	3,4 m
60 dB	13,9 m	7,6 m	3,9 m
61 dB	15,6 m	8,6 m	4,5 m
62 dB	17,6 m	9,7 m	5,2 m
63 dB	19,7 m	10,9 m	5,9 m
64 dB	22,2 m	12,3 m	6,7 m
65 dB	23,7 m	13,9 m	7,6 m

zu 38.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Beurteilung des Freibads nach der Sportanlagenlärmverordnung (18. BImSchV), begründet der Gutachter wie folgt:

Gemäß z.B. dem Urteil vom 19.09.2014 des VG Stuttgart (Az. 13 K 3067/13) verliert ein Freibad, in dem die Ausübung des Breitensports Schwimmen im Vordergrund steht (wie dies im Freibad Babenhausen der Fall ist), seinen Charakter als Sportanlage im Sinne der 18. BImSchV durch einige wenige Gestaltungselemente eines Spaß- oder Erlebnisbades nicht. Nach dem o.g. Urteil sind darüber hinaus bei einem Nebeneinander (Gemengelage) von einer Wohn- und einer Mischgebietstypischen Freibadnutzung bei der Beurteilung der Zumutbarkeit von Lärmimmissionen regelmäßig die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für ein Mischgebiet heranzuziehen, wenn die Wohnnutzung zu einem späteren Zeitpunkt an die bestandgeschützte Freibadnutzung herangerückt ist und den Bewohnern des Wohngebiets diese Vorbelastung von Anfang an bekannt war. Dies gilt im zu beurteilenden Fall, da die geplante Wohnnutzung an das bestehende Freibad heranrückt.

Die Anwendung der Sportanlagenlärmverordnung ist damit nicht zu beanstanden. Bei Beurteilung des Freibads gemäß Freizeitlärmrichtlinie wären tags innerhalb der Ruhezeiten sowie an Sonn- und Feiertagen 5 dB(A) niedrigere Richtwerte anzusetzen. Zu deren Einhaltung wären dann entsprechend größere Abstände sowie eine höhere Lärmschutzanlage erforderlich.

zu 39.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Für den vorliegenden Abwägungsprozess ergeben sich hieraus keine Anforderungen, da die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den der Schießsportanlage nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen, dem Wohnhaus Aschaffenburger Straße 110A, ohnehin eingehalten werden müssen. Im Beschwerdefall obliegt es dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Immissionsschutz, die Schützengesellschaft 1454 Babenhausen e.V. anzuhalten, ein entsprechendes Gutachten zu beauftragen und die ggf. notwendigen Schutzvorkehrungen zu verfügen.

zu 40.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die empfohlenen Schallschutzmaßnahmen sind bereits in den normativen Teil des Bebauungsplanes eingeflossen.

66 dB	25,4 m	15,6 m	8,6 m
67 dB	27,3 m	17,6 m	9,7 m
68 dB	29,4 m	19,7 m	10,9 m
69 dB	31,8 m	22,2 m	12,3 m
70 dB	34,4 m	23,7 m	13,9 m
71 dB	37,4 m	25,4 m	15,6 m
72 dB	40,8 m	27,3 m	17,6 m
73 dB	44,6 m	29,4 m	19,7 m
74 dB	48,8 m	31,8 m	22,2 m
75 dB	53,6 m	34,4 m	23,7 m
76 dB	58,9 m	37,4 m	25,4 m
77 dB	64,9 m	40,8 m	27,3 m
78 dB	71,7 m	44,6 m	29,4 m
79 dB	79,2 m	48,8 m	31,8 m
80 dB	87,6 m	53,6 m	34,4 m
81 dB	97,1 m	58,9 m	37,4 m
82 dB	107,7 m	64,9 m	40,8 m
83 dB	119,5 m	71,7 m	44,6 m
84 dB	132,7 m	79,2 m	48,8 m
85 dB	147,5 m	87,6 m	53,6 m
86 dB	163,9 m	97,1 m	58,9 m
87 dB	182,2 m	107,7 m	64,9 m
88 dB	202,6 m	119,5 m	71,7 m
89 dB	225,2 m	132,7 m	79,2 m
90 dB	250,4 m	147,5 m	87,6 m
91 dB	278,3 m	163,9 m	97,1 m
92 dB	309,1 m	182,2 m	107,7 m
93 dB	343,3 m	202,6 m	119,5 m

Für Schallemissionen unter 48 dB liegt der erforderliche Abstand zum nächsten Immissionsort unter 3,0 m.

Größere Abstände zum Immissionsort oder weitergehende Betriebszeiteinschränkungen können sich unter anderem ergeben, wenn bei der Bestimmung des Beurteilungspegels ein Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit nach Anhang A.3.3.5 TA Lärm zur Anwendung kommt (TI-Zuschlag).

Reduzierung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm um 6 dB („Irrelevanzkriterium“), Ausbreitungsprognose nach DIN ISO 9613-2, freie Schallausbreitung über reflektierender Fläche, $h_s = 1,5$ m, $h_r = 2$ m, $\alpha = 2$ dB/km, $C_{met} = 0$

Viele Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerke sind für herkömmliche Bebauungssituationen nicht geeignet, so dass Einhausungen und Abschirmungen notwendig werden. Selbst wenn größere Abstände in einer Bebauungssituation möglich sind und dadurch der Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort nach Anhang A.1.3 TA Lärm (0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes) eingehalten wird, bedeutet dies allerdings noch nicht, dass insoweit auch immer der Außenwohn-

zu 41.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht für den vorliegenden Abwägungsprozess nicht, da für die „Kaisergärten“ noch aus der Zeit der Nutzung durch die US-Armee eine zentrale Wärmeversorgung vorhanden ist, die ausgebaut wird, um das gesamte Gebiet zu versorgen. Der Anschluss wird jeweils mit dem Verkauf der Wohngebäude, Wohnungen und Baugrundstücke vertraglich vereinbart.

Alternative Systeme wie z.B. die in der Stellungnahme angesprochenen Luftwärmepumpen sind damit nicht zu erwarten. Sie sind innerhalb der Wasserschutzgebiete ohnehin nicht zulässig. Hingewiesen sei in diesem Zusammenhang auch auf das Gebäudeenergiegesetz, GEG vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728 ff.), mit dem ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb angestrebt und unabhängig von der Existenz eines Bebauungsplanes vorgeschrieben wird.

Die Gewinnung von Solarstrom schließt der Bebauungsplan nicht aus. Ein Hinweis auf die in der Stellungnahme angesprochene „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ wurde in die Begründung aufgenommen, damit diese im Vollzug des Bebauungsplanes, dem eigentlichen Adressaten, Berücksichtigung findet.

bereich (Terrasse, Garten etc.) nicht verlärm ist. Die TA Lärm sieht einen Schutz des Außenwohnbereichs nicht ausdrücklich vor. Liegt der Außenwohnbereich nicht in der Nähe des maßgeblichen Immissionsortes, sondern in der Nähe des auf dem Nachbargrundstück aufgestellten Gerätes, führen selbst größere Abstände zum maßgeblichen Immissionsort nicht zu einer Lösung der Lärmproblematik. Hier kann in atypischen Einzelfällen nur der Rückgriff auf § 22 Abs. 1 BImSchG weiterhelfen, wonach sich die Pflicht zur Vermeidung und Beschränkung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG auf die Nachbarschaft schlechthin und damit auch auf den Außenwohnbereich erstreckt.

Hinweis:

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigen-gutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die lärmemittierende Anlage (z.B. Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

Hinweis:

Es wird auf den Schallrechner des Bundesverbandes Wärmepumpe (BWP) e. V. aufmerksam gemacht. Der angebotene Schallrechner bietet den Vorteil, dass die Eingangsdaten für die Schallausbreitungsberechnung zahlreicher Luft-Wärme-Pumpen bereits hinterlegt sind.

- Stationäre Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen.
- 42. • Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weit reichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig.
- 43. • Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (UV-armes Lichtspektrum) zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.
An öffentlichen Verkehrsflächen sind Natriumhochdrucklampen oder LED-Leuchten zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung privater Wege, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der öffentlichen Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sind in übrigen Außenbereichen (z. B. Außenbeleuchtung von Gebäuden) Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist. Außenleuchten dürfen nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 oder in Gehölzgruppen angebracht werden.
- 44. • Für größere Außenflächen, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.
- 45. • Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen,- Kompostplätze, Küchendunstabzugsanlagen in privaten Haushalten, Gartengrillanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsge-

zu 42.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Nach § 3 Abs. 1 BImSchG sind Immissionen, also auch Licht, schädliche Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Rechtsverbindliche Vorschriften zur näheren Bestimmung der immissionsschutzrechtlichen Erheblichkeitsschwelle bei Lichtimmissionen fehlen bislang. Daher hat die Beurteilung, ob Lichtimmissionen zumutbar sind, im jeweiligen Einzelfall zu erfolgen.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können aus städtebaulichen Gründen auch Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Licht und die zum Schutz vor oder zur Vermeidung von zu starken Lichtimmissionen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen festgesetzt werden. Gegenstand einer solchen Festsetzung kann z.B. die Flutlichtanlage eines Stadions sein.

Die Festsetzung muss dem Konkretheitsgebot entsprechen. Eine Festsetzung ohne konkreten Anlass, wie sie die Stellungnahme anregt, findet in § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB jedenfalls keine Rechtsgrundlage.

Das Thema ist aber bekannt und wird auch gewürdigt: Bei dem umfangreichen Spektrum zulässiger Nutzungen sind Werbeanlagen zu erwarten. Diese können auch zu Lichtimmissionen führen. Daher wurde eine auf der Hessischen Bauordnung basierende Vorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der Werbeanlagen nur innerhalb des Urbanen Gebietes, des Gewerbegebietes und des Sondergebietes und auch dort nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Fremdwerbung ist unzulässig. Werbeanlagen mit grellem, wechselndem und bewegtem Licht sowie Projektionen sind ausgeschlossen. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendungsfrei und ohne überstrahlende Wirkung auf die Nachbarschaft sein.

Die Anregung ist insofern bereits in den normativen Teil des Bebauungsplanes eingeflossen.

zu 43. und 44: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Für alle öffentlichen Beleuchtungsanlagen wird der Einsatz der angeregten Leuchten und Leuchtmittel sowie der Lichtverteilung zugesagt. Im Übrigen gelten die Ausführungen zu Ziff. 42 analog.

fährungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.

46. Zu den Einwendungen der Anwaltskanzlei Lankau & Kollegen folgende Anmerkungen:

In der schalltechnischen Stellungnahme des TÜV Süd Industrie Service wird die verkehrliche Mehrbelastung durch das neu zu entwickelnde Plangebiet betrachtet. Die Erhöhung des Geräuschpegels an der am Plangebiet vorbei und durch die gesamte Stadt führenden B 26 an den straßenzugewandten Häuserfassaden wurde mit 1,5 dB(A) sowohl tags als auch nachts ermittelt. Hintergrund ist hierzu der Wert von 7570 Mehrfahrten pro Tag.

Das menschliche Ohr nimmt Pegeländerung erst in einer Größenordnung von 3 dB(A) wahr. Korrigierte man die Mehrfahrten wegen Errichtung von mehr Wohneinheiten als im ursprünglichen Verkehrsgutachten zugrunde gelegt, auf 9000 Mehrfahrten, ergibt sich keine Pegelerhöhung von 1,5 auf 3 dB(A). 1500 Fahrzeuge mehr ergeben in etwa 0,5 dB(A) mehr, also 2 dB(A).

Um allein die Änderungen des Verkehrslärms entlang der gesamten B26 innerorts durch das Plangebiet darzustellen, ist eine Einbeziehung des Schienenlärms nicht geboten, wenn das Plangebiet nicht mehr Schienenverkehrslärm induziert. Der Schienenlärm bleibt im Prognose Nullfall und im Planfall gleich.

Die Einwirkung des Schienenlärms auf das Plangebiet selbst ist sehr wohl zu betrachten und wurde auch betrachtet.

47. Das Konflikte innerhalb eines Plangebietes zu lösen sind, soweit sie nicht durch nachgeordnete Verfahren wie die Baugenehmigung zu lösen sind, bleibt unbestritten. Inwiefern jedoch von der Kommune gefordert werden kann, mit dieser Planung gleichzeitig auch Konflikte zu lösen, die aus dem Plangebiet in das Stadtgebiet getragen werden, muss als juristische Fragestellung dahingestellt bleiben.

48. Abschließend wird auf den Lärmaktionsplan Hessen, 3. Runde – Teilplan Regierungsbezirk Darmstadt Landkreise, S. 170 verwiesen. Grundsätzlich ist eine Herabsetzung der Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h das erste Mittel, das zur Lärmreduzierung beitragen sollte. Demnach ist das Tempolimit für diesen Straßenabschnitt der B26 bereits in Abstimmung. Zudem können Eigentümer von Gebäuden, bei denen die Lärmsanierungswerte überschritten sind, bei Hessen Mobil Anträge auf Prüfung der Bezuschussung von passivem Schallschutz (in der Regel Schallschutzfenster und Belüftungseinrichtungen) gestellt werden.

Ländlicher Raum

49. Aus Sicht der vom Fachgebiet Ländlicher Raum zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen gegen o.g. Planung keine grundlegenden Bedenken.
50. Im Maßnahmenkonzept zu den Biotopschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wird u.a. auf die Landebahn-Renaturierung und Neuschaffung von Sandmagerrasen eingegangen. Wir weisen darauf hin, dass das umliegende Grünland seit mehr als 10 Jahren extensiv bewirtschaftet, d.h. mit Schafen beweidet wird. Diese Fläche wird mit dem Hessischen Programm für Agrarumwelt- und Landschaftspflege-Maßnahmen (HALM), Arten- und Biotopschutz im Offenland, gefördert. Zu

zu 45.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Für das Urbane Gebiet und die Allgemeinen Wohngebiete enthält der Bebauungsplan bereits als Gestaltungsvorschrift, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter allseitig durch blickdichte Einfassungen abzuschirmen sind.

Im Übrigen gehen sowohl die Stadt Babenhausen als auch die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH davon aus, dass emittierende Anlagen, wie die in der Stellungnahme genannten, nach dem aktuellen Stand der Technik betrieben werden. Der Frage, ob eine Festsetzung zu Küchendunstabzugshauben in privaten Haushalten dem Auftrag eines Bebauungsplanes, rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu formulieren, unterfällt und ob der abschließende Katalog zulässiger Festsetzungen hierfür überhaupt eine Rechtsgrundlage liefert, muss daher nicht nachgegangen werden.

zu 46.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Sie beinhalten zunächst die Information, dass die Stellungnahme der Anwaltskanzlei dem Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg vorliegt. Die Stadt Babenhausen und die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH haben die Stellungnahme nicht weitergeleitet.

Die Ausführungen werden im Übrigen ausdrücklich begrüßt, dienen sie doch zur Klärung der vorgetragenen Bedenken. Weiterführend wird auf die Stellungnahme der Anwaltskanzlei und die hierzu formulierte Abwägung verwiesen, vgl. Seite 83 ff.

zu 47.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Sofern infolge planinduzierten Mehrverkehrs Konflikte zu erwarten sind, die über der Grenze der Abwägungsrelevanz liegen, müssen die Themen in den Abwägungsprozess einbezogen werden (u.a. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 18.04.2018, Az. 1 C 11559/16).

zu 48.: Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen.

Für die B 26 hat die Verkehrsbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg die Anordnung von Tempo-30 angekündigt. Die Herabsetzung der Höchstgeschwindigkeit betrifft den Abschnitt vom Bahnübergang bis zur Aral-Tankstelle. Zunächst wird die Höchstgeschwindigkeit nur für die Nachtzeit abgesenkt. Für die Tageszeit sind die Prüfungen noch nicht abgeschlossen.

den Auflagen bei dieser Förderung gehört u.a., dass die Fläche ganzjährig landwirtschaftlich bewirtschaftet wird. Somit ist bei den Renaturierungsarbeiten zu gewährleisten, dass die umliegenden, extensiven Grünlandflächen nicht beeinträchtigt, sondern in ihrer Gesamtheit unversehrt erhalten bleiben.

Als Pflegemaßnahmen für den Sandmagerrasen ist im Maßnahmenkonzept eine extensive Beweidung mit Pferden bzw. Schafen aufgeführt. Der Schäfer ist daran interessiert, die angrenzende Renaturierungsfläche dauerhaft zu beweiden. Der Kontakt kann über das Fachgebiet Landschaftspflege beim Landkreis hergestellt werden. Ausgleichsflächen sind aber von der HALM-Förderung ausgeschlossen. Somit ist eine adäquate Finanzierung der Pflegearbeiten für die Ausgleichsflächen bei einer Beweidung vertraglich abzusichern.

Altlasten

51. Laut KGIS liegen Altlasteneinträge vor. Steckbrief ist beigelegt.

Untere Naturschutzbehörde

52. Im Plangebiet existieren mehrere Flächen (Sandmagerrasen), die als gesetzlich geschützte Biotop unter dem Schutz des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stehen. Dieser Schutz kann durch die Bauleitplanung weder überwunden werden, noch sind diese Flächen der Abwägung zugänglich. Der gesetzliche Biotopschutz stellt gegenüber einer gemeindlichen Satzung ein höherrangiges Recht dar, welches von der Gemeinde als verbindlich zu beachten ist. Bereits Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung führen **können** sind verboten. Speziell für die Bauleitplanung hat der Gesetzgeber für die Gemeinde (Stadt) mit dem § 30 (4) BNatSchG die Möglichkeit geschaffen, vor der Aufstellung eines Bebauungsplanes durch Antrag bei der Naturschutzbehörde eine Ausnahme oder Befreiung von oben genannten Verboten zu erlangen. Eine solche Ausnahme oder Befreiung nach § 30 (4) BNatSchG hat zur Folge, dass für o.g. Handlungen es dann für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung bedarf, wenn mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans begonnen wird. **Allerdings liegt ein solcher Antrag bislang nicht vor.** Ebenso fehlt nach unserer Kenntnis bislang ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Regelung der artenschutzrechtlichen Problematik (CEF-Maßnahmen für Zauneidechse und Kreuzkröte inkl. Monitoring über 5 Jahre) sowie ein Antrag auf Befreiung nach § 45 (7) BNatSchG zur Umsiedlung von Zauneidechse und ggf. Kreuzkröte. Beides kann, insbesondere im Lichte der letzten Entscheidungen des hessischen Verwaltungsgerichtshofes (vgl. u.a. 4 C 2424/15.N vom 19.10.2017) jeweils für sich einen erheblichen Mangel der Bauleitplanung mit der möglichen Folge der Nichtigkeit des B-Planes zur Folge haben. Im Februar 2020 wurde in einer gemeinsamen Besprechung mit der Bauaufsicht dem Planungsbüro Fischer und den Investorenvertretern die Rechtslage erläutert.
53. Zur Behandlung des Reptilien- und Amphibiensatzhabitats für Zauneidechse und Kreuzkröte im Umweltbericht ist festzustellen, dass eine Teilfläche des Habitats auch außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans angelegt werden soll. Bilanziert werden kann in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für den B-Plan nur der Bereich, der sich innerhalb des Geltungsbereichs befindet. Bei der Planungs-Bilanzierung auf Seite 40 im Umweltbericht kann nicht nachvollzogen werden, ob auch die außerhalb des B-Plans gelegenen Ersatzhabitatflächen mit bilanziert wurden.

Die Kosten für den ggf. erforderlichen passiven Schallschutz übernimmt die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH.

zu 49.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 50.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Kontakt mit dem Fachgebiet Landschaftspflege wird zeitnah gesucht, da auch die Stadt Babenhausen und die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH Interesse an einer einheitlichen Bewirtschaftung haben. Mit den Bewirtschaftungsmaßnahmen wird im Herbst 2021/Frühjahr 2022 begonnen. Die Grundlage bildet ein Nutzungsvertrag zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Bundesforst/Bundesforstbetrieb Schwarzenborn, und der Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH. Der Nutzungsvertrag wurde von beiden Vertragsparteien am 02.12.2020 unterschrieben. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit über die Duldung der Kompensationsmaßnahmen sowie deren dauerhafter Verbleib wurde am 16.12.2020 ins Grundbuch eingetragen.

zu 51.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Einträge sind bekannt (die Steckbriefe befinden sich auf Seite 34). Nicht bekannt war bisher, dass verschiedene Nutzungen von der US-Armee nicht an- und abgemeldet worden sind. Die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH als Eigentümerin der ehem. Kaserne wird sich mit dem Landkreis Darmstadt-Dieburg in Verbindung setzen, um das Kataster bereinigen zu lassen.

zu 52.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Leider konnte der ursprünglich vereinbarte Antrag für eine Befreiung nach § 30 Abs. 4 BNatSchG, der den Rückbau der ehem. Landebahn unter Einbeziehung der angrenzenden Flächen vorsah, nicht eingereicht werden, nachdem seitens des (auch vorher schon an der Planung beteiligten) Bundesforstes mitgeteilt wurde war, dass die an die Landebahn angrenzenden Flächen Bestandteil eines Poolvertrages mit einem anderen Kunden des Bundesforstes sind und daher nicht zur Verfügung stehen. Bei der anschließenden intensiven Suche nach Alternativen konnten mehrere Flurstücke in Rodgau-Dudenhofen akquiriert werden, die sich eingehender Prüfung auch als geeignet erwiesen haben. Der daraufhin gestellte Antrag wurde am 26.10.2020 von der Unteren Naturschutzbehörde genehmigt.

54. Artenschutzrechtlich ist für die notwendige Umsiedlung der Zauneidechsen aus dem Baugebiet in das Ersatzhabitat eine Ausnahmezulassung nach § 45 (7) BNatSchG zu beantragen (s.o.), da hier Flächen im Geltungsbereich des B-Plans und im Außenbereich betroffen sind, siehe dazu auch unsere Email vom 06.03.2020 an das Büro Fischer.
55. Weiterhin wäre wünschenswert, wenn die in der Bestandsbilanz der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die in dem Bereich der Kaisergärten verwendeten Biotoptypen auch gleichnamig in der Bestandskarte verwendet würden. Wir gehen davon aus, dass es sich bei dem Typ „Parkartiger Großbaumbestand“ um die bereits gefällten Bäume handelt, ein entsprechender Eintrag war in der Bestandskarte nicht aufzufinden.
56. Die im Rahmen der Eingriffskompensation (Ziffer 3.4, Seite 44 Umweltbericht) vorgelegte Maßnahmenkonzeption Landebahn (in der Fassung vom 25.02.2020) war grundsätzlich mit uns abgestimmt worden, die vollständige Umsetzung wird jedoch voraussichtlich an der mangelnden Flächenverfügbarkeit scheitern. Nach telefonischer Auskunft von Herrn Hahne vom Bundesforst am 26.06.2020 stehen lediglich die Flächen der Landebahn sowie die der Patriotstellungen, sofern diese abhängig vom letzten rechtlichen Zustand aufwertungsfähig sind, zur Verfügung. Auch hier verweisen wir auf o.g. Urteil des VGH mit den erwähnten Rechtsfolgen.

57. Unter der Ziffer 1.7.3.1 wird als Entwicklungsziel in der privaten Grünfläche „Biotopentwicklung“ ein Magersaum mit Sträuchern textlich festgesetzt, eine Darstellung dazu fehlt in der Karte.

58. Die im Artenschutzgutachten formulierten Vermeidungsmaßnahmen zu Mauersegler, Mehlschwalbe und Haussperling sowie zu Girlitz und Goldammer wurden bislang nicht verbindlich geregelt.

59. **Bauaufsicht (Az.: 410-1805/2020/P)**
Sportkreis Darmstadt-Dieburg

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Für die CEF-Maßnahmen zum Schutz von Zauneidechse und Kreuzkröte ist keine Ausnahmezulassung mehr erforderlich (vgl. Seite 207), da das angelegte Habitat innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches so weit vergrößert werden konnte, dass keine außerhalb liegenden und deshalb durch Vertrag zu sichernden Flächen mehr erforderlich sind.

Vertraglich zu vereinbaren sind die Erhaltung, die dauerhafte Pflege und das Monitoring sowohl für die Flächen innerhalb als auch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Vertragspartner werden die Stadt Babenhausen, die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH und die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg.

zu 53.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Umweltbericht wurde aktualisiert und klargestellt, dass in der Fassung zum Satzungsbeschluss nur die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegenden Flächen bilanziert werden (vgl. zu 52).

zu 54.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Wie oben dargestellt ist für die CEF-Maßnahmen zum Schutz von Zauneidechse und Kreuzkröte keine Ausnahmezulassung mehr erforderlich, da das angelegte Habitat innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches so weit vergrößert werden konnte, dass keine außerhalb liegenden Habitate mehr erforderlich sind.

zu 55.: Der Anregung wird entsprochen.

Die Bezeichnungen wurden angepasst.

zu 56.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Maßnahmenkonzeption wurde geändert, es wird nur noch die ehem. Landebahn einbezogen. Als Ersatz für die vom Bundesforst nicht mehr zur Verfügung gestellten Flächen wurden mehrere Flurstücke in Rodgau-Dudenhofen akquiriert, die sich ebenfalls zur Anlage als Sandmagerrasen eignen. Die dortigen Maßnahmen wurden mit den Unteren Naturschutzbehörden der Landkreise Darmstadt-Dieburg und Offenbach abgestimmt.

zu 57.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Magersaum mit Sträuchern verläuft entlang der Außengrenzen des Gewerbegebietes und ist in Plankarte 1 auch zeichnerisch festgesetzt.

zu 58.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Regelung erfolgt in einer separaten Vereinbarung in Ausführung von § 8 des städtebaulichen Vertrages, in dem sich die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen der Stadt Babenhausen gegenüber verpflichtet hat, alle notwendigen naturschutzfachlichen Maßnahmen durchzuführen.

zu 59.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Seite 34: Anlagen zur Stellungnahme Altlasten

Seiten 35 und 36: Anlagen zur Stellungnahme Brand- und Katastrophenschutz

Anlagen zu Punkt 51

Abschlussprogramm kommunale Altlastenbeseitigung		 Da-Di-Werk Eigenbetrieb für Gebäude- und Umweltmanagement des Landkreises Darmstadt-Dieburg	
Ortsbesichtigung Altstandorte		Ortsbesichtigung Altstandorte	
Gewerbedaten		Babenhausen / Babenhausen	
Altis-Nr.	432.002.010-001.066	Aktenzeichen	-
Lage	Aschaffburger Straße 35 - 49 / Babenhausen		325

(1.) Betriebs-Nr.:	380		
Aktenzeichen:	A 100058278, Betrieb: 1, Anlage: 1	Anmeldung:	01.06.1901
Name:	Reichswehr (Heer); Wehrmacht (Heer)	Abmeldung:	30.06.1945
Firmenname:	-		
Beschreibung:	Kaserne		
Informationsquelle:	Übernahme altpro-Daten 04.03.2009		
WZ 2003:	75.22.0	Gefährdungsklasse:	5
	Verteidigung		

(2.) Betriebs-Nr.:	381		
Aktenzeichen:	A 100058278, Betrieb: 2, Anlage: 1	Anmeldung:	01.06.1945
Name:	US-Armee (Smith-Kaserne)	Abmeldung:	-
Firmenname:	-		
Beschreibung:	Kaserne		
Informationsquelle:	Übernahme altpro-Daten 04.03.2009		
WZ 2003:	75.22.0	Gefährdungsklasse:	5
	Verteidigung		

(3.) Betriebs-Nr.:	382		
Aktenzeichen:	A 100058278, Betrieb: 3, Anlage: 1	Anmeldung:	-
Name:	US -Army	Abmeldung:	-
Firmenname:	-		
Beschreibung:	Autowracklagerplatz		
Informationsquelle:	Übernahme altpro-Daten 04.03.2009		
WZ 2003:	37.10.1	Gefährdungsklasse:	5
	Recycling von Altmaterialien und Reststoffen aus Eisen oder Stahl		

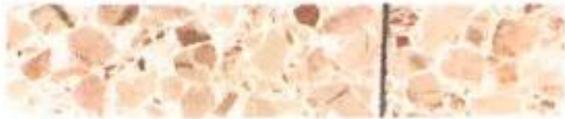
Abschlussprogramm kommunale Altlastenbeseitigung		 Da-Di-Werk Eigenbetrieb für Gebäude- und Umweltmanagement des Landkreises Darmstadt-Dieburg	
Ortsbesichtigung Altstandorte		Ortsbesichtigung Altstandorte	
Gewerbedaten		Babenhausen / Babenhausen	
Altis-Nr.	432.002.010-001.071	Aktenzeichen	-
Lage	Aschaffburger Straße 35 - 49 / Babenhausen		328

(1.) Betriebs-Nr.:	385		
Aktenzeichen:	A 100078314, Betrieb: 1, Anlage: 1	Anmeldung:	-
Name:	US Army	Abmeldung:	-
Firmenname:	-		
Beschreibung:	Kaserne		
Informationsquelle:	Übernahme altpro-Daten 04.03.2009		
WZ 2003:	75.22.0	Gefährdungsklasse:	5
	Verteidigung		

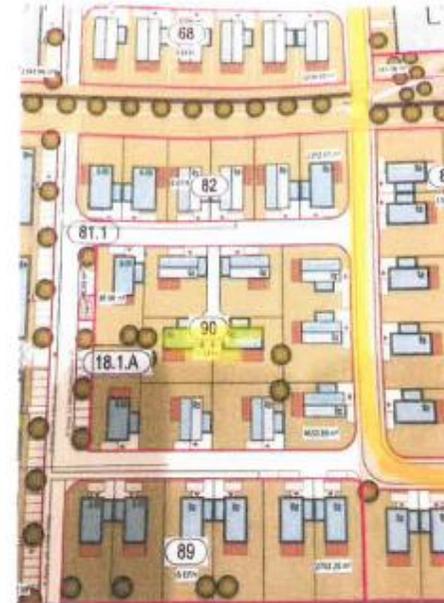
Hinweise zum Auszug aus der Altflächendatei

Mit dem vorliegenden Blatt erhalten Sie Auskunft über die zur Zeit in unserer Datenbank abgespeicherten Informationen zu Altstandorten, Ablagerungen und Grundwasser-Schadenfällen. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit der Daten. Die vorliegenden Informationen sind ein erster Anhaltspunkt auf eine mögliche Umweltbeeinträchtigung. Zur genaueren Klärung sind weitere Recherchen notwendig.

Anlagen zu Punkt 22 und 23



2. Zufahrt + der 2. Rettungsweg der Gebäude im Gebiet 77 und 74 / 73 mit VG II+ kann ggf. nicht über die Leiter der Feuerwehr sicher gestellt werden



Gebiet 90, Brüstungshöhe der mittleren Gebäude muss unter 8.00 m sein ein Dachausbau darf nicht gestattet werden



2. Zufahrtsmöglichkeit (DIN 14090) für Gebäude in den Gebieten 20, 32, 51, 53 müssen Flächen für das Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr für jede Nutzungseinheit in jedem Geschoss hergestellt werden.



Gebäude in den Gebieten 20, 32, 46, 46 A, 51, 53 müssen Flächen für das Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr für jede Nutzungseinheit in jedem Geschoss hergestellt werden.

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Aktenzeichen SU
Bearbeiter/in Kristin Schubert
Durchwahl +49 611 6906-117
Fax +49 611 6906-140
E-Mail kristin.schubert@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen Fischer/Gerhard
Ihre Nachricht v. 26.5.2020
Datum 10.7.2020

Bauleitplanung der Stadt Babenhausen, Bebauungsplan "Kaisergärten"

Ihre Bitte um Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. der zu beplanende Bereich überscheidet sich, wie bereits in den Unterlagen aufgeführt, in Teilen mit den nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) aus künstlerischen, wissenschaftlichen, technischen, geschichtlichen und städtebaulichen Gründen geschützten Einzelkulturdenkmälern der Kaseme Babenhausen.

Kulturdenkmäler sind nach § 1 Abs. 1 HDSchG in die städtebauliche Entwicklung und Raumordnung einzubeziehen. Die planungsrechtliche städtebauliche Ordnung des Bereichs wird seitens der Denkmalfachbehörde begrüßt. Grundsätzliche Bedenken zur vorgelegten Planung bestehen aus Sicht der Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege nicht, jedoch möchten wir einige Anmerkungen ergänzen:

2. Im B-Plan-Entwurf erscheint die denkmalgeschützte Umfassungsmauer an der westlichen Seite nicht vollständig übernommen. Zum Vergleich erhalten Sie vorab per E-Mail die aktuelle Denkmalausweisung und zugehörige Kartierungen.
3. Instandsetzungen oder Umgestaltungen von Kulturdenkmälern sowie Veränderungen in deren Umgebung sind nach § 18 HDSchG genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde.
4. Im Übrigen verweisen wir auf die Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde zum Verfahren, die inhaltlich mit dem LfDH abgestimmt ist.

Landesamt für Denkmalpflege - Bau- und Kunstdenkmalpflege (10.07.2020)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Zustimmung des LfD zur planungsrechtlichen städtebaulichen Ordnung wird ausdrücklich begrüßt.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

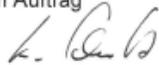
Die Mauer wurde vor Ort überprüft. Sie ist im Bebauungsplan korrekt eingetragen.

zu 3. und 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

5. Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen der Bau- und Kunstdenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen der Bodendenkmalpflege seitens der hessenArchäologie behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

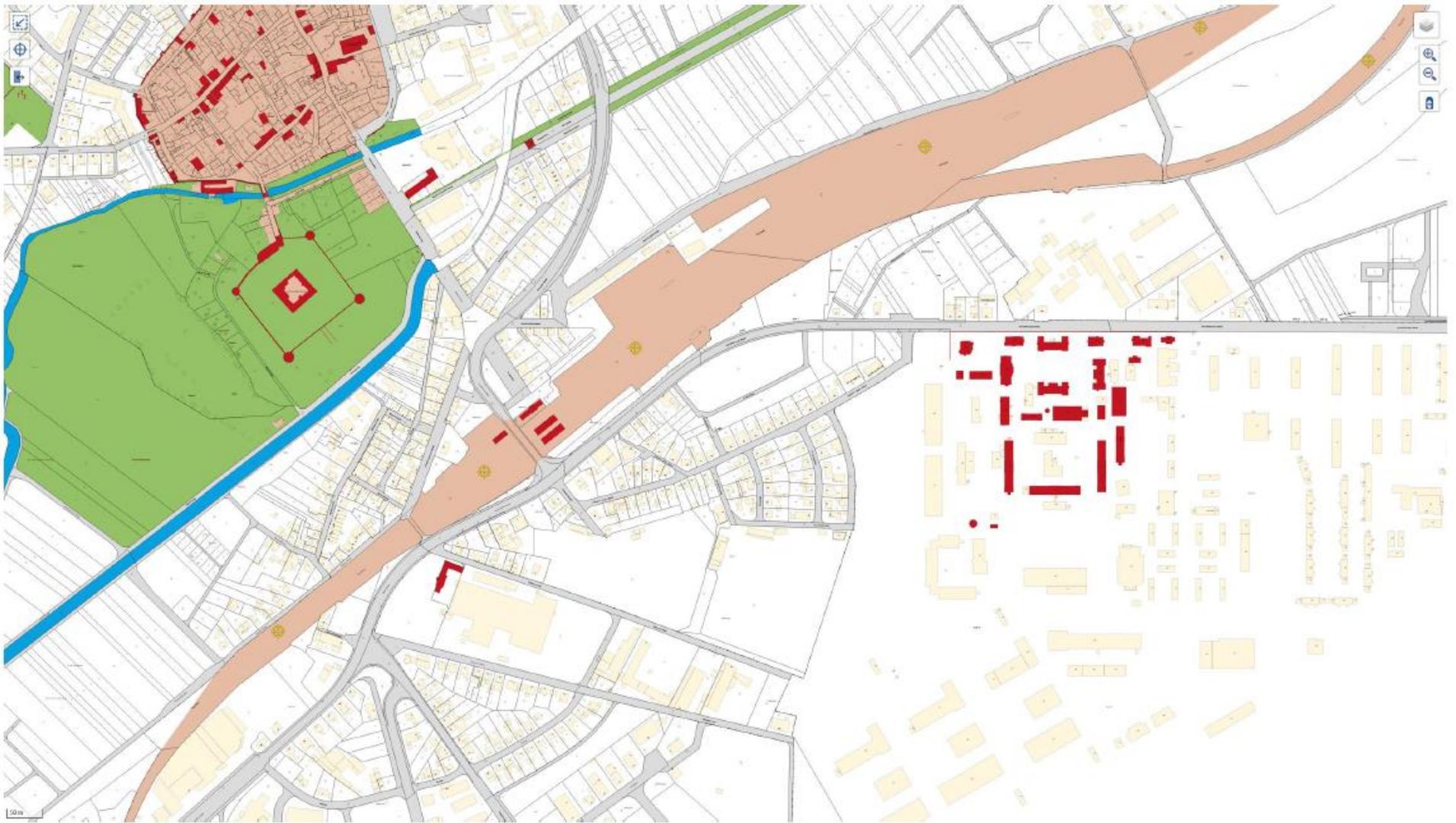


Kristin Schubert M. A., MSCHM
Konservatorin

Ref. B I 1 Bezirksdenkmalpflege | B II 1 Industriedenkmalpflege

zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Seiten 39 bis 46: Anlagen zur Stellung des Landesamtes für Denkmalpflege





Kreis: Darmstadt-Dieburg
Ort: Babenhausen
Ortsteil: Babenhausen

Straße/HNr.: Aschaffenburger Straße 35
Kaserne

Flur: 25
Flurstück: 91/2

Denkmaltyp: Einzelkulturdenkmal
Denkmalwert: g,k,s,t,w



1869 wird Babenhausen Garnisonstadt. In das Schloss und seine Nebengebäude sowie in den Altdörfer Hof zogen am 4. September 1869 die Schwadronen des 23. Großherzoglichen Hessischen Gardedragoner-Regiments. Bis 1891 blieben die Soldaten in Babenhausen. Danach wirkte sich das Fehlen dieses Wirtschaftsfaktors für die Stadt so ungünstig aus, dass die Gemeinde sich entschloss, eine Bewerbung um den Standort für eine Kaserne beim Kriegsministerium einzureichen. Sie erhielt 1896 die Genehmigung mit der Auflage, aus eigenen Mitteln eine Kaserne zu errichten. In den Jahren 1900 und 1901 wurde nach den Entwürfen von Friedrich Becker aus Mainz die Kaserne im sog. Pavillonstil errichtet. Zwanzig Gebäude und ein Wasserturm wurden so angeordnet, dass sich eine Gliederung ergab in zwei große Höfe, den Appellplatz und den Reitplatz, die jeweils von Gebäuden umstellt waren, und einen nach zwei Seiten offenen Geschützplatz. Um den Appellplatz waren die drei Mannschaftsgebäude der Batterien angeordnet sowie ein Wirtschaftsgebäude, ein Stabsgebäude und ein Familiengebäude mit Wohnungen für Offiziere.

Um den Reitplatz waren drei Batteriestallungsgebäude angeordnet sowie die Reithalle, eine Schmiede und Werkstätten. Etwas abseits liegt das Offizierskasino, in einem Villenstil erbaut, und ein Gebäude für die verheirateten Unteroffiziere. Zum Geschützplatz hin ausgerichtet schließlich der Geschützschuppen. 1902/03 wurden in einem zweiten Bauabschnitt ein Lazarett und ein Totenhaus hinzugefügt. Die Einfriedung zur Straße erfolgte durch eine Mauer mit einem schmiedeeisernen Gitter darauf. Am Haupteingang zwischen Stabsgebäude und erstem Batteriegebäude in historisierenden Formen ein Tor mit Wachhäusern, das in kleinerer Variation noch zweimal wiederholt wird. Trotz einiger Veränderungen ist die Kasernenanlage noch komplett erhalten; die einheitliche Formensprache in Architektur und Detail macht den Reiz dieser Anlage aus. Sie gehört zu den wenigen noch erhaltenen Kasernen aus der Zeit um die Jahrhundertwende in Hessen und ist in ihrer Gesamtheit wegen ihrer geschichtlichen, baukünstlerischen und wissenschaftlichen Bedeutung ein Kulturdenkmal.

Im südwestlichen Teil der historischen Anlage und zum Denkmalumfang dieser dazugehörig befindet sich der 1954



Aschaffenburger Straße 35, ehemaliges Familiengebäude mit Wohnungen für Feldwebel und Offiziere



Aschaffenburger Straße 35_Kaserne um 1900

errichteten und aufgrund seiner Höhe von fast 40 m als weithin sichtbare Landmarke zu verstehende Wasserturm mit Technik-Gebäude. Der achteckige Stahlbetonbau mit Zeltdach und kleinem Dachreiter steht auf acht filigranen, ringförmig angeordneten Betonstützen mit zentralem Treppenturm und ist aus (technik-)geschichtlichen und städtebaulichen Gründen als Kulturdenkmal geschützt.



Aschaffenburger Straße 35, Gittertor



Aschaffenburger Straße 35, ehemalige Stallungen



Aschaffener Straße 35, ehemaliges
Mannschaftsgebäude für die 3. Batterie



Aschaffener Straße 35, Wasserturm von
1954, Nordseite (Dez. 2016)



Aschaffener Straße 35, ehemaliges
Offizierskasino



Aschaffener Straße 35, Wasserturm von
1901



Aschaffener Straße 35, großes Haupttor



Aschaffener Straße 35, kleines Tor



Aschaffener Straße 35, ehemaliges
Wirtschaftsgebäude bzw. Kasino



Aschaffener Straße 35, 1. ehemaliges
Batterie-Mannschaftsgebäude von der
Hofseite aus gesehen



Aschaffener Straße 35, ehemaliges
Stabsgebäude



Aschaffener Straße 35, ehemalige
Wirtschaftsgebäude und Werkstätten



Aschaffener Straße 35, ehemaliger
Geschützschuppen



Aschaffener Straße 35, ehemaliges
Lazarett



Aschaffener Straße 35, ehemalige
Reithalle



Aschaffener Straße 35, ehemalige
Stallungen



Aschaffener Straße 35, ehemalige
Wirtschaftsgebäude und Werkstätten



Aschaffener Straße 35, ehemaliges
Mannschaftsgebäude für die 2. Batterie



Aschaffener Straße 35, ehemaliges
Offizierskasino



Aschaffener Straße 35, ehemaliges
Gebäude für verheiratete Unteroffiziere

Eingang: 11. Juli 2020

Julia Gerhard

Zur Bearbeitung:

Im Nordpark 1 35435 Weiterstadt;

Von: Landkreis Darmstadt-Dieburg - Verkehr <Verkehr@ladadi.de>
Gesendet: Samstag, 11. Juli 2020 16:28
An: Julia Gerhard; PD-DADI.PPSH@polizei.hessen.de;
hamid.mehralivand@mobil.hessen.de; 'Barbara.Michalek@mobil.hessen.de';
'Heiko Duda'
Cc: Landkreis Darmstadt-Dieburg - Frau Buchsbaum; Landkreis Darmstadt-
Dieburg - Herr Martin
Betreff: AW: Bauleitplanung der Stadt Babenhausen Bebauungsplan "Kaisergärten"
Signiert von: verkehr@ladadi.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Rahmen der Beteiligung Träger Öffentlicher Belange ergeht folgende Stellungnahme:

1. Gegen die innere Planung des Geltungsbereichs bestehen grundsätzlich keine Bedenken aus straßen- oder straßenverkehrsrechtlicher Sicht. Hier werde lediglich 2 Bereiche als Fußgängerbereiche ausgewiesen, die aufgrund ihrer Lage aber auch motorisierten Verkehr aufnehmen müssen. Hierbei handelt es sich um einen Bereich in Nähe der B 26 (Aschaffener Straße und zum Anderen um die Zufahrt zum Wohnbereich östlich des Weg Am Schwimmbad.
2. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die mit 6,0 m Breite ausgewiesenen verkehrsberuhigten Bereiche tatsächlich kaum Platz für das Abstellen von Fahrzeugen bieten, der jedoch in der Regel von Besuchern benötigt wird. Hier könnte sich eine Notwendigkeit für die kommunale Ordnungsbehörde zu regelmäßigen, zeitaufwändigen Kontrollen ergeben.

3. Bezüglich der Auswirkungen der mit dem ausgewiesenen Planung einhergehenden Zunahme an Verkehr bestehen jedoch starke Bedenken im Hinblick auf die zusätzlich entstehende Lärmbelastung im Bereich der Wohnbebauung im Zuge der Aschaffener Straße und der Darmstädter Straße.

Aufgrund der bereits aktuell bestehenden Überschreitung der Grenzwerte (Berechnung gemäß RLS 90) erfolgt aktuell die verkehrsrechtliche Prüfung einer Geschwindigkeitsbeschränkung für alle Verkehrsteilnehmer auf 30 km/h. Die zugrundeliegende Berechnung weist selbst nach Umsetzung der Geschwindigkeitsbeschränkung eine deutliche Überschreitung der zulässigen Grenzwerte sowohl bei Tag als auch in der Nacht aus.

Zum Schutz der Wohnbevölkerung vor Lärm sind hier gemäß § 45 Abs. 1 StVO weitere Maßnahmen zu prüfen. Es kommen sowohl weitergehende Beschränkungen als auch Durchfahrtsverbote einzelner Verkehrsarten in Betracht. Der durch das Plangebiet zu erwartende Mehrverkehr wird die bestehende Problematik weiter verstärken.

Letztendlich könnte mit oder auch ohne zusätzlichem Verkehr die Lösung dieser Lärmproblematik allein im Bau von Umgehungsstraßen zur Entlastung der Aschaffener Straße und der Darmstädter Straße bestehen. Bis zur Umsetzung einer möglichen Planung würden sicherlich Jahre vergehen, in denen lediglich die Straßenverkehrsbehörde der Stadt Babenhausen für die Landesstraßen und die Untere Verkehrsbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg für die Bundesstraße weitergehende Beschränkungen oder Verbote des motorisierten Verkehrs anordnen könnte. Da hier die Möglichkeiten aufgrund des geltenden Straßenrechts stark begrenzt sind, würde sich faktisch ein Zwang ergeben, planungsrechtliche Schritte für Umgehungsstraßen zu beginnen, wenn alle straßenverkehrsrechtlichen Maßnahmen ausgeschöpft wurden, und der Schutz der Wohnbevölkerung vor Lärm dennoch nicht gewährleistet werden kann.

Diese Situation ist bereits nach dem aktuellen Stand zwar nicht auszuschließen; der zusätzlich durch das Plangebiet generierte Verkehr erscheint aber geeignet, die bestehende Problematik zu verschärfen.

Insbesondere der zuständige Straßenbausträger Hessen Mobil im Auftrag des Bundes für die B 26 und direkt für die angrenzenden Landesstraße würde sich damit in die Pflicht zur zügigen Umsetzung einer umgehend

Landkreis Darmstadt-Dieburg - Verkehr (11.07.2020)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Angesprochen werden die beiden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich (Quartiersplätze)“ auf dem nördlichen Teil des ehemaligen Exerzierplatzes und an der Verbindung der westlichen Planstraße (Sammelstraße 5) zu der Gewerbegebietszufahrt.

Beide Plätze sollen dem allgemeinen Straßenverkehr nicht zugänglich sein. Der ehem. Exerzierplatz auf der Südseite des Mannschaftsgebäudes an der Aschaffener Straße soll nur von den zukünftigen Bewohnern des Gebäudes als Stellplatzzufahrt genutzt werden können. Der Quartiersplatz im Süden soll nur im Notfall für eine Durchfahrt frei gegeben werden, wenn die ansonsten einzige Zufahrt zu dem östlich an das Schwimmbad angrenzende Allgemeine Wohngebiet z.B. aufgrund von Straßenbauarbeiten kurzzeitig gesperrt ist.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In den angesprochenen Netzabschnitten soll nicht geparkt werden. Der Bebauungsplan weist in den Allgemeinen Wohngebieten jeweils am Rand oder in direkter Nachbarschaft Flächen für Stellplätze aus, die auch zum Nachweis von Besucherstellplätzen herangezogen werden können.

erforderlichen Planung begeben. Darüber hinaus sind auch Kosten, die die Stadt Babenhausen zu tragen hat, zu erwarten.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen nach dem 24.07.2020 gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

W. Röhrig

zu 3.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Ortsumfahrung im Zuge der B26 ist zwar im Bundesverkehrswegeplan 2030 enthalten, aber nur als „weiterer Bedarf“ (Projektliste Straße, Hessen lfd. Nr. 111). Ihr Bau ist daher zeitlich nicht absehbar.

Die Stadt Babenhausen kann daher nur die Optimierung des Bestandsnetzes vorantreiben. Die Planungen hierfür liegen Hessen Mobil bereits zur Prüfung vor (Stand Ende 08/2020). Die ersten Maßnahmen sollen bereits im kommenden Jahr, d.h. vor dem Bezug der neu ausgewiesenen Baugebiete in den „Kaisergärten“ umgesetzt werden. Die Kosten übernimmt die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH.

Ergänzend kommen verkehrslenkende Maßnahmen wie eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit und Durchfahrtsbeschränkungen bei den klassifizierten Straßen und objektbezogene Schutzmaßnahmen in Betracht.

Die für die Nachtzeit in naher Zukunft erwartete und für die Tageszeit noch in Prüfung befindliche Anordnung von Tempo-30 auf der B26 stellt eine wesentliche Maßnahme zur Reduzierung von Verkehrsemissionen dar. Es handelt sich hierbei um eine kurzfristig durchführbare Maßnahme.

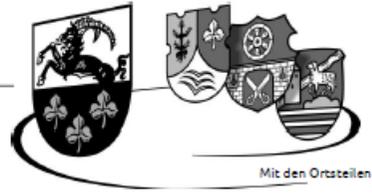
Darüber hinaus könnten Durchfahrtsbeschränkungen wie z.B. ein Nachtfahrverbot für Kraftfahrzeuge ab 3,5 t oder ein allgemeines Fahrverbot für Lkw im Durchgangsverkehr von der Unteren Verkehrsbehörde für die Bundesstraße und von der Stadt Babenhausen für die Landesstraßen erlassen werden. Eine wesentliche Voraussetzung hierfür ist aber das Vorhandensein einer geeigneten und zumutbaren Umleitungsstrecke. Zudem muss sichergestellt sein, dass die Beeinträchtigungen nicht auf die vorgesehene Umleitungsstrecke verlagert werden. Anlass für solche Durchfahrtsbeschränkungen könnte z.B. der Nachweis von Mautumgehungsverkehren sein.

Die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH hat auf Anregung der Stadt Babenhausen zudem den Hauseigentümern entlang der klassifizierten Straßen einschließlich der betroffenen Wohnhäuser einmündender Straßen angeboten, die individuelle Betroffenheit durch einen Schallgutachter der TÜV Süd Industrie Service GmbH und einen vereidigten Bausachverständigen prüfen zu lassen und im Bedarfsfall die Kosten für passive Schallschutzmaßnahmen zu übernehmen. Es handelt sich hierbei um kurzfristig durchführbare Maßnahmen.

Die Stadt Babenhausen hat schon im Jahr 2018 eine gesamtstädtische Untersuchung mit dem Titel „Stadtentwicklungskonzept Mobilität“ beauftragt, dessen Teil A „Bestandsanalyse und Bewertung“ Ende 2019 in der Stadtverwaltung vorgestellt wurde. Eine Vorstellung in den politischen Gremien der Stadt Babenhausen konnte Corona bedingt bisher noch nicht stattfinden.

Erste Ergebnisse von Teil B „Modellbewertung und Szenarienentwicklung“ werden voraussichtlich im ersten Halbjahr 2021 vorgestellt. Die Untersuchung soll Möglichkeiten aufzeigen, wie die Stadt eigenständig tätig werden kann, um auch die Ortsdurchfahrt im Zuge der B26 mittel- und langfristig zu entlasten. Hierzu zählen neben Maßnahmen zur Reduzierung von Binnenverkehren sowohl eine Ost-West Umfahrung als auch eine Nord-West Umfahrung. Die Stadt Babenhausen wird die Verkehrsbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg frühzeitig in die Beratungen einbeziehen.

Markt Großostheim



Markt 63757 Großostheim-Postfach 1280

Vorab per Email: j.gerhard@fischer-plan.de
Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wetztenberg

Mit den Ortsteilen
Ringheim
Pflaumheim
Wenigumstadt

Datum	Dienststelle	Zimmer	Aktenzeichen	Sachbearbeiter
10.07.2020	Baureferat	20	II.1.1-610	Herr Peter
Telefon	Telefax	E-Mail		
06026/5004-5500	06026/5004-9139	bauverwaltung@grossostheim.de		

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungsplans "Kaisergärten" der Stadt Babenhausen -
Stellungnahme des Marktes Großostheim im Rahmen der Beteiligung gem.
§ 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 26.05.2020

Sehr geehrter Herr Fischer,
sehr geehrte Damen und Herren,

zur o. g. Bauleitplanung werden keine neuen Anregungen im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragen. Es verbleibt bei der bereits erfolgten Stellungnahme vom 26.10.2018, die Leistungsfähigkeit der Buslinien 53 und 54 (Aschaffenburg - Babenhausen) zu prüfen bzw. zu berücksichtigen.

Für Rückfragen stehen wir natürlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Herbert Jakob
Erster Bürgermeister

Markt Großostheim (10.07.2020)

Beschlussempfehlung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

In Ausführung der Stellungnahme vom 26.10.2018 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes war auch die Verkehrsgesellschaft mbH Untermain in den Verteiler aufgenommen. Eine Stellungnahme ist nicht ergangen.

Die Prüfung der Leistungsfähigkeit einer Buslinie kann nicht Gegenstand der Bauleitplanung sein. Die Abstimmung muss zwischen der Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation und der Verkehrsgesellschaft mbH Untermain erfolgen, um eine bedarfsgerechte Busverbindung zu realisieren.

Julia Gerhard

Von: PD-DADI.PPSH@polizei.hessen.de
Gesendet: Freitag, 29. Mai 2020 15:51
An: Julia Gerhard
Cc: Verkehr@ladadi.de; Rainer.Seipp@polizei.hessen.de
Betreff: Planungsbüro Fischer_Bauleitplanung der Stadt Babenhausen
Bebauungsplan "Kaisergärten"

Sehr geehrte Frau Gerhard,

wir bedanken uns für die Beteiligung der Polizei zum o.g. Bauvorhaben.
gegen die von Ihnen erstellten Baupläne bestehen grundsätzlich keine verkehrsrechtlichen Bedenken.
In Ihre Planungen könnten weitere Haltestelle/en für den ÖPNV in Betracht gezogen werden. Gerade im Bereich der geplanten Schule/Sporthalle (Nr. 18 städt. Bebauungsplan) erscheint dies nach hiesiger Ansicht als sinnvoll. Falls im Bereich 72 (städt. Bebauungsplan) ein Altersheim o.ä. entsteht wären weitere Parkplätze für Besucher sicherlich angebracht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Julius Schäfer
(kommissarische Vertretung von Danielle Sturm)



Polizeipräsidium Südhessen
Polizeidirektion Darmstadt-Dieburg
Kappacher Straße 345, 64280 Darmstadt

PD-I	LPD Scherer	06151 / 999	-4200
SR-L	KDR Kadisch		-3339
GZ	VAb Planzmüller		-4209
GZ	VAb Skutsch		-4202
FüRo-I	EDHK Offenloch		-4203
SuO	PHK Hört		-4107
SrO	PHK Lorine		-4203
IK	KDE'in Lichtenheld		-4108
KR	KDK Büchling		-4121
VE	PHK Seipp		-4204
VE	PHK'in Sturm		-4278
JuKp	KK'in Wagner		-4266
MB	VK Fatigün		-2430
SES	POK'in Georgi		-3708
SES	POK Blumenstein		-3734
Fax:	06151 / 969		-4205
E-Mail:	pd-dadi.pps@polizei.hessen.de		
	HESS-DARMST-DI-PD		
Internet:	www.polizei.hessen.de		

Polizeidirektion Darmstadt-Dieburg (29.05.2020)

Beschlussempfehlung

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Im Bereich der geplanten Schule ist bereits eine Bushaltestelle vorgesehen.

Der Nachweis der Stellplätze einschließlich Besucherstellplätze erfolgt im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Babenhausen. Diese sieht für Seniorenwohn- und Pflegeheime mit Pflegebedarf 1 Stellplatz pro 8 Betten und für Grundschulen 1 Stellplatz je Klassenzimmer vor.

Für Besucher werden in der Sammelstraße 1 im Wohnquartier (in Höhe des gepl. „Altersheim“) und im Kreativquartier auf Baufeld 50 (nördlich der geplanten Schule) Stellplätze zur Verfügung stehen.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat der Stadt
Babenhausen
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.06/11-2019/4**
Ihr Ansprechpartner: Petra Langsdorf
Zimmernummer: 3.045
Telefon/ Fax: 06151 12 6328/ +49 611 327642287
E-Mail: petra.langsdorf@rpda.hessen.de
Datum: 15. Juli 2020

**Bauleitplanung der Stadt Babenhausen
Bebauungsplanentwurf „Kaisergärten“
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Meine Stellungnahme vom 5. November 2018, Az.: III 31.2 – 61d 02/01-140**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. zu der vorgelegten Planung wird aus **regionalplanerischer Sicht** auf die Ausführungen in der Stellungnahme vom 5. November 2018 verwiesen, die unverändert Gültigkeit haben.
2. Anzumerken wäre darüber hinaus, dass es zur besseren Einordnung von Wohnbauplanungen vor dem Hintergrund des im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) für die Siedlungsentwicklung für Babenhausen ermittelten Flächenwertes von maximal 40 ha (Kapitel 3.4.1, Tabelle 1 des RPS/RegFNP 2010) wünschenswert wäre, über die in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf, S. 16/17, Ziffer 5.1, zweiter Absatz, aufgenommenen Ausführungen hinaus, eine Auflistung der im Planungszeitraum 2002 bis 2020 diesbezüglich bereits erfolgten Planungen aufzunehmen.
3. Bei der auf S. 17, Ziffer 5.1, dritter Absatz, der Begründung zum Bebauungsplanentwurf erfolgten Auseinandersetzung mit den im RPS/RegFNP 2010 in Z3.4.1-9 formulierten Dichtevorgaben wird im letzten Satz auf weitere Ausführungen zu den Dichtwerten in Kapitel 12.2.8 verwiesen. Ein solches Kapitel ist der weiteren Begründung jedoch nicht zu entnehmen.



Regierungspräsidium Darmstadt (15.07.2020)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht nicht, da die Stellungnahme bereits Gegenstand der Abwägung war.

zu 2.: Der Anregung wird entsprochen.

Die Begründung wurde um den Hinweis ergänzt, dass die Stadt Babenhausen seit 2002 in Bebauungsplänen in der Summe rd. 29,9 ha Reines und Allgemeines Wohngebiet rechtskräftig ausgewiesen hat.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen zu den Dichtwerten befinden sich in Kapitel 12.4 auf Seite 59 bis 61. Die auf Seite 17 benannte Fundstelle wurde korrigiert.

4. Von Seiten des Fachbereichs „**Straßenverkehr**“ wird festgestellt, dass die Planung verkehrliche Auswirkungen (auch) auf die Ortsdurchfahrt Babenhausen mit sich bringen wird. Aus der Verkehrsuntersuchung geht hervor, dass sich die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke in der Ortsdurchfahrt Babenhausen auf der B 26 um wenige hundert Fahrzeuge am Tag erhöhen wird. Der zuständigen Straßenverkehrsbehörde beim Landkreis Darmstadt-Dieburg obliegt die Prüfung, ob bei Zunahme der Fahrzeugbewegungen auch weiterhin eine ordnungsgemäße Verkehrsabwicklung auf der B 26 möglich sein wird. Hierzu werden in der Verkehrsuntersuchung verschiedene Möglichkeiten aufgezeigt, um den Verkehrsfluss zu verbessern.
5. Seitens des Fachbereichs „**Verkehrsinfrastruktur Straße und Schiene**“ bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan "Kaisergärten" der Stadt Babenhausen.
6. Aus Sicht der **Landeseisenbahnaufsicht** wird mitgeteilt:
Aus den eingereichten Unterlagen ist nicht ersichtlich, dass sich auf dem überplanten Gelände Gleisanlagen befinden/befanden, der Erläuterungsbericht beschreibt unter Punkt 7 lediglich die Anbindung der Stadt Babenhausen an das Eisenbahnnetz. Ein ehemaliger Gleisanschluss der Kaserne ist mir als Landeseisenbahnaufsicht nicht bekannt, eine Internetrecherche ergab ebenfalls keine Hinweise darauf. Eine Freistellung von Eisenbahnbetriebszwecken ist daher nach meinem Kenntnisstand nicht erforderlich, aus Sicht der Landeseisenbahnaufsicht bestehen keine Bedenken zum Bebauungsplan "Kaisergärten".
7. Bezüglich der **naturschutzrechtlichen und -fachlichen Belange** wird auf die Stellungnahmen vom 05. November 2018, 16. September 2019 und 14. Mai 2020 im Rahmen der Verfahren zur 26. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplans verwiesen. Der Vorlage der erforderlichen Unterlagen sowie den dort geschilderten Anforderungen, um den naturschutzrechtlichen Vorgaben im Rahmen der Bauleitplanverfahren gerecht zu werden, ist bis heute nur teilweise nachgekommen worden.

Weder das in Kapitel 3.4 des Umweltberichts genannte Maßnahmenkonzept noch der Nachweis über die rechtliche und tatsächliche Verfügbarkeit von Maßnahmenflächen im Bereich der ehemaligen Landebahn inklusive der Maßnahmen zum Natura-2000 Gebiet „In den Rödern bei Babenhausen“ liegen vor. Der dazugehörige städtebauliche Vertrag, der die Maßnahmenbeschreibung und die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Maßnahmen regelt, liegt ebenfalls nicht vor.

Nach Auskunft der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde liegt bis dato zudem kein vollständiger Antrag zur Prüfung einer möglichen Ausnahme oder Befreiung bezüglich der Zerstörung von gemäß § 30 BNatSchG geschütztem Sandmagerrasen vor. Da es sich um höherrangiges Recht handelt, welches nicht der gemeindlichen Abwägung unterliegt, benötigt die Gemeinde eine in Aussicht gestellte Ausnahme oder Befreiung, um die Planung im Verfahren zur 26. Änderung des Flächennutzungsplans und des o.g. Bebauungsplans zur Rechtskraft zu bringen.

Zudem wird auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt Dieburg verwiesen.

zu 4.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg ist in ihrer Funktion als Träger öffentlicher Belange ebenfalls an dem vorliegenden Bauleitplanverfahren beteiligt.

zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 6.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Kaserne verfügte über keinen eigenen Gleisanschluss. Mit Ausnahme der Bahnunterführung Hindenburgstraße, die in ihren lichten Maßen unverändert bleibt, befinden sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bahnanlagen.

zu 7.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Leider konnte der ursprünglich vereinbarte Antrag, der den Rückbau der ehem. Landebahn unter Einbeziehung der angrenzenden Flächen vorsah, nicht eingereicht werden, nachdem seitens des (auch vorher schon an der Planung beteiligten) Bundesforstes mitgeteilt worden war, dass die an die Landebahn angrenzenden Flächen Bestandteil eines Poolvertrages mit einem anderen Kunden des Bundesforstes sind und daher nicht zur Verfügung stehen.

Bei der anschließenden intensiven Suche nach Alternativen konnten mehrere Flurstücke in Rodgau-Dudenhofen akquiriert werden, die sich nach eingehender Prüfung auch als geeignet erwiesen haben. Der daraufhin gestellte Antrag gem. § 30 Abs. 4 BNatSchG hinsichtlich der biotopschutzrechtlichen Ausnahme für die Bebauung von Sandmagerrasen wurde 26.10.2020 von der Unteren Naturschutzbehörde genehmigt.

8. Von Seiten meines Dezernats V 52 – **Forsten** - wird mitgeteilt, dass gegen die Waldinanspruchnahme der mit 1,878qm beschriebenen Teilfläche im östlichen Bereich des Flurstücks Gemarkung Babenhausen, Flur 25, Nr. 91/3 keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Waldinanspruchnahmen sind nach § 12 Abs. 2 HWaldG genehmigungspflichtig. Dauerhafte Waldinanspruchnahmen sind durch Ersatzaufforstungen oder, wenn nachweislich keine Flächen zur Verfügung stehen oder nicht realisierbar sind, durch eine Walderhaltungsabgabe auszugleichen. Zuständige Genehmigungsbehörde ist der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg.

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen Folgendes mit:

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

9. Das Abwasser aus dem geplanten Baugebiet ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Die Erschließung des Baugebietes ist erst dann zulässig, wenn die Nachweise über die geordnete Ableitung durch das kommunale Kanalnetz und die ordnungsgemäße Abwasserbehandlung aus der entstehenden Belastung der kommunalen Kläranlage gewährleistet ist. Aus den Nachweisen resultierende Maßnahmen sind vor Beginn der weiteren Erschließung umzusetzen. Die Nachweise sind derzeit in Bearbeitung und wurden auf einer Sitzung am 09.06.2020 den Wasserbehörden vorgestellt. Aus abwassertechnischer Sicht kann ein Anschluss realisiert werden. Die Nachweise sind dem Regierungspräsidium Darmstadt vorzulegen.
10. Die kommunale Abwassersatzung ist zu beachten.
11. Für die Einleitung von Abwasser in ein Gewässer oder die Kanalisation, was den Anhängen der Abwasserverordnung vom 15.10.2002 (BGBl. S. 4047) in der neuesten Fassung vom 14.10.2004 unterliegt, ist bei der Wasserbehörde eine Erlaubnis nach § 71 Hessisches Wassergesetz zu beantragen.
12. Flächen zur Lagerung von Stoffen, aus welchen eine Gefährdung für das Grundwasser und Oberflächengewässer ausgehen kann, Stell- und Umschlagplätze sind in wasserundurchlässiger straßenbauweise auszuführen. Das von den Flächen abfließende verunreinigte Niederschlagswasser ist einer kommunalen Abwasseranlage zuzuführen. Alternativ kann eine Einleitung in ein Gewässer oder Versickerung in das Grundwasser zugelassen werden. Das verunreinigte Niederschlagswasser ist vor der Einleitung oder Versickerung durch eine Abwasserbehandlungsanlage zu reinigen.
13. Für die Einleitung oder Versickerung des Abwassers aus den betrieblich genutzten Flächen ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Einleiterlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.
14. Da der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet vorsieht, geht bei Brandfällen eine erhöhte Gefahr durch den Anfall von kontaminiertem Löschwasser auf das Grundwasser, Vorflutsystem oder die Abwasseranlagen aus. Die Bauleitplanung ist durch ein Löschwasserrückhaltekonzept, z.B. mit zentralen oder dezentralen Lösungen, zu ergänzen.

zu 8.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht nicht, da die Rodung bereits mit Bescheid vom 10.02.2019 durch den Landkreis Darmstadt-Dieburg genehmigt wurde. Es wurde eine Walderhaltungsabgabe in vierstelliger Höhe festgesetzt, da keine Flächen für eine Ersatzaufforstung zur Verfügung gestellt werden konnten.

zu 9. bis 13.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die genannten Belange werden im Zuge der Erstellung des Entwässerungskonzeptes und im Vollzug des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden.

zu 14.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Das Löschwasserrückhaltekonzept wird im Zuge der Bauantragstellung je nach Gefährdungspotenzial erstellt. Der vorliegende Abwägungsprozess im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kaisergärten“ ist hierfür nicht der richtige Adressat.

15. Unbelastetes Regenwasser ist nach Möglichkeit in das Grundwasser zu versickern oder in einen Vorfluter einzuleiten. Für die Versickerung bzw. Einleitung ist bei der zuständigen Wasserbehörde nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.
16. Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen z.B. Eigenbetriebstankstelle, Heizöllager, Gefahrstofflager) sind Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wasser-gefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 (Bundesgesetzblatt 2017, Teil I, Nr. 22, S. 905) einzuhalten.

Immissionsschutz

17. Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes zum derzeitigen Stand der Planung Bedenken.

Gemäß § 50 Bundes- Immissionsschutzgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Dabei sind alle möglichen, im Bundes- Immissionsschutzgesetz genannten Immissionen, wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen zu berücksichtigen.

Die nach § 50 Bundes- Immissionsschutzgesetz geforderte Zuordnung der Flächen ist durch eine Abstufung zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung und ausreichenden Abständen zwischen sich gegenseitig beeinträchtigenden Bauflächen oder, wenn das nicht möglich ist, durch Festsetzung von Ersatzmaßnahmen zu erreichen.

Diese allgemeinen Planungsgrundsätze für den Immissionsschutz sind in der Bauleitplanung immer zu berücksichtigen.

Weiter gilt § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,).

Im vorliegenden Fall ergeben sich aus der o.a. Forderung gleich mehrere Konflikte.

18.
 1. Teile des Plangebietes sollen als urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen werden. Tatsächlich aber werden erhebliche Teile dieses ausschließlich mit Wohnungen überplant. Bei der geplanten Ausweisung dieser Bereiche als MU dürfte insofern zweifelhaft sein, ob ein solches überhaupt beabsichtigt ist. Der Wahr- und Klarheit halber wäre es besser diese Wohnbereiche auch als Wohngebiete auszuweisen.
 2. Die vorgesehene Wohnbebauung im Bereich des Gebietes 6 befindet sich im unmittelbaren Einwirkungsbereich des geplanten Nahversorgers, wodurch mit erheblichen Immissionen durch Lärm zu rechnen ist.
 3. Die gesamten Bereiche in unmittelbarer Nähe zur B26 sind erheblich durch Straßelärm belastet.

zu 15.: Der Anregung wird entsprochen.

Die Versickerung unbelasteten Regenwassers ist vorgesehen, die Anträge für die Einleite-Erlaubnis zur Vorlage bei der zuständigen Wasserbehörde sind in Vorbereitung.

zu 16.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht nicht, da die AwSV unabhängig der Existenz eines Bebauungsplanes gilt und anzuwenden ist.

zu 17. und 18: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die in der Stellungnahme angesprochenen Fundstellen (§ 50 BImSchG und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kaisergärten“ berücksichtigt.

Angemerkt sei:

Urbane Gebiete i.S. § 6a BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. § 6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO besagt ausdrücklich, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. Von daher sind die Darstellung des Städtebaulichen Entwurfes nicht zu beanstanden. Nach dem Bebauungsplan können und sollen in Anhängigkeit der jeweiligen Nachfrage vor allem in den Erdgeschoss auch andere Nutzungen außer Wohnen untergebracht werden. Auch dies legitimiert die Ausweisung des Urbanen Gebietes in dem Umfang des Bebauungsplanentwurfes.

Dem Auftrag der Nahversorgung immanent ist die Nähe zu den Kunden, da Nahversorger fußläufig erreichbar sein müssen. Der potenzielle Konflikt ist aber bekannt und wird durch verschiedene Festsetzungen minimiert.

Die Nähe zur B26 und die hieraus resultierende Immissionsbelastung ist bekannt. Die Bebauung entlang der Bundesstraße ist im wesentlichen Bestand. Der Wiederbezug erfolgt erst, wenn der Lärmschutzwall entlang des östlichen Allgemeinen Wohngebietes gebaut und alle Gebäude innerhalb des allgemeinen Wohngebietes und des Urbanen Gebietes über den erforderlichen passiven Schallschutz verfügen.

19. Diese Konflikte sind in der Planung auch dargestellt und bearbeitet, indem zwei schalltechnische Gutachten erstellt wurden. Darin werden an einer Vielzahl der geplanten Gebäude –zum Teil erhebliche- Überschreitungen der in der DIN 18005, Beiblatt 1 vorgegebenen Orientierungswerte festgestellt.

Zur Lösung des Konfliktes hinsichtlich des Straßenverkehrs wird –einmal mehr- der Einbau von Schallschutzfenstern und schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorgeschrieben.

Insbesondere aber der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen führt zu einem Abschneiden der Bewohner von der Wahrnehmung der Außenwelt.

Diesbezügliche Untersuchungen haben immer wieder bestätigt, dass die Wahrnehmung der Außenwelt ein unverzichtbarer qualitativer Bestandteil des Wohnens für Menschen ist, und das lärmbedingte Schließen von Fenstern als eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität empfunden wird.

Richtungsweisend hierzu ist ein Urteil des BVerwG vom 21.09.2006 (4 C 4/05).

„Zu den Schutzgütern, denen bei Bestimmung der fachplanungsrechtlichen Zumutbarkeit Rechnung zu tragen ist, gehört die „angemessene Befriedigung der Wohnbedürfnisse“, die auch die Möglichkeit störungsfreien Schlafens umfasst. Dies ist in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts von jeher anerkannt.

Welche Wohnqualität angemessen ist, ist nicht statisch festgelegt, sondern kann im Laufe der Zeit Wandlungen unterliegen, die in Bestrebungen des Gesetzgebers oder auch in sich verfestigenden Anschauungen des täglichen Lebens ihren Ausdruck finden können. Vor diesem Hintergrund geht der Senat davon aus, dass zur angemessenen Befriedigung der Wohnbedürfnisse heute grundsätzlich die Möglichkeit des Schlafens bei gekipptem Fenster gehört.“

Die Forderung des „teilgeöffneten Fensters“ basiert nicht nur auf Erfordernissen der Raumbelüftung, sondern hat Ihre Erklärung insbesondere in der Lärmwirkungsforschung.

Für eine ungestörte Nachtruhe bei teilgeöffnetem Fenster stehen seit einigen Jahren spezielle Schallschutzfenster zur Verfügung, die sowohl einen ausreichenden Schallschutz und eine ausreichende Belüftung des Raumes gewährleisten, als auch den Kontakt zur Außenwelt über das gekippte Fenster sicherstellen.

Diese können in Abhängigkeit von den Außenlärmpegeln und den technischen Erfordernissen ausgewählt werden. Variationen sind möglich. Wohn/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind dabei wie Schlafräume zu beurteilen.

Als Beispiel sei hier das sogenannte „HafenCity-Fenster“ genannt.

Das für die Hamburger „HafenCity“ entwickelte Fenster verfügt über eine Kippbegrenzung und Schall absorbierende Laibungen. Ansonsten entspricht es einem üblichen Schallschutzfenster. Unter der Voraussetzung, dass die nächtliche Lärmbelastung außen auf < 60 dB(A) begrenzt bleibt, kann mit dieser Konstruktion auch in Kippstellung ein Innenpegel von < 30 dB(A) gewährleistet werden. Über die Kippstellung ist eine natürliche Raumbelüftung möglich.

zu 19.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Angesprochen ist hier insbesondere die erste Bauzeile entlang der B26. Diese steht im historischen Teil der Kaserne unter Denkmalschutz und kann daher nicht abgerissen werden, um Raum für einen Lärmschutzwall zu schaffen.

Auch ein Abriss der östlich angrenzenden Mehrfamilienhäuser ist nicht vertretbar, da diese neuer und von guter Substanz sind und mit vergleichsweise geringem Aufwand für einen Wiederbezug aufgerüstet werden können. Der Bebauungsplan zeigt in Plankarte 2 die maßgeblichen Außenlärmpegel tags und nachts auf, als Anhalt für die im Rahmen der Bauantragsverfahren jeweils notwendigen Schutzmaßnahmen. Dies beinhaltet, dass zu den Bauanträgen Gutachten erstellt werden, um den Nachweis zu führen, dass die einschlägigen Grenzwerte eingehalten werden. Für die auf Grundlage der Zwischennutzungsvereinbarung erstellten Bauanträge für die östlichen Mehrfamilienhäuser liegen diese Gutachten bereits vor. Im Ergebnis wurde bei den Nordfassaden auf Aufenthaltsräume bzw. Fenster von Aufenthaltsräumen verzichtet. Dieses Vorgehen zeigt, dass die Belange des Schallschutzes auf Baugenehmigungsebene abschließend bearbeitet werden können. Es findet mithin keine unzulässige Konfliktverlagerung auf eine im Planungsprozess nachgelagerte Ebene statt. Damit kann im Bebauungsplan auch auf weitergehende Festsetzungen verzichtet werden.

Keiner der zukünftigen Bewohner wird von der „Wahrnehmung der Außenwelt“ abgeschnitten, da keine Wohnung nur nach der Bundesstraße hin ausgerichtete Aufenthaltsräume haben wird. Die ergibt sich allein schon aus den vorhandenen Grundrissen, so dass es hierfür keiner besonderen Festsetzung bedarf. Hinzukommt, dass der Bebauungsplan zusätzlich zu den den künftigen Bewohnern zur (gemeinschaftlichen) Nutzung zur Verfügung stehenden Wohnaußenbereichen umfangreiche öffentliche Grünflächen ausweist, die gezielt als Begegnungsräume für die verschiedenen Altersgruppen gestaltet werden sollen.

Weiter weise ich darauf hin, dass eine technische Lüftungsanlage ihre Funktion im Regelfall nur bei kühleren Temperaturen erfüllt. Im Sommer wird die dann vorhandene Wärme über die technische Lüftungsanlage nicht abgeführt, was dazu führt, dass die Fenster geöffnet werden müssen und damit die Schutzfunktion des geschlossenen Fensters nicht mehr gegeben ist.

20. Zur Lösung des Konfliktes hinsichtlich des geplanten Nahversorgers werden Grundrissorientierung, vorgehängte Glasfassaden, Prallscheiben, Wintergärten und Dachterrassen, sowie die sogenannten HafenCity-Fenster, die interessanterweise als mögliche Maßnahme im Bereich des Straßenverkehrs keine Erwähnung findet, vorgeschlagen.

Sämtliche Lösungen –mit Ausnahme des HafenCity-Fenster- sind verwaltungsakustisch zulässig, beinhalten jedoch die gleichen Nachteile, wie vorstehend hinsichtlich des Straßenverkehrs geschildert.

Der Einbau von HafenCity-Fenstern ist an dieser Stelle allerdings nicht zulässig, da die zur Beurteilung der Geräuschimmissionen für den Nahversorger einschlägige Beurteilungsgrundlage, die TA Lärm, einen Immissionsort 0,5m vor dem geöffneten Fenster verlangt. Damit liegt der Immissionspunkt stets vor dem Fenster und nicht innerhalb des Raumes. Die Konstruktion des HafenCity-Fensters macht aber genau das, sie legt den Immissionspunkt in den Raum, was nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes –zumindest im Geltungsbereich der TA Lärm- aber nicht zulässig ist. Alle anderen Konstruktionen führen zum „Wegfall“ des Immissionspunktes indem es dort keine „Öffnungen“, also keine Immissionspunkte 0,5 m vor dem geöffneten Fenster mehr gibt.

Ich rege deshalb an, die Planung vor dem Hintergrund dieser Stellungnahme zu überarbeiten.

21. Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010
- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus:

- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse,
- in der Datenbank vorliegende Informationen,
- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Südöstlich im Plangebiet weist der RPS/RegFNP 2010 ein „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ für Kiessand aus. Der Bergaufsicht liegt der-

zu 20.: Der Anregung wird entsprochen.

Die Alternative „HafenCity-Fenster“ wurde aus der Festsetzung 1.9.2.2 gestrichen.

zu 21.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht vorliegend nicht, da auch der Stadt Babenhausen keine Informationen über einen geplanten Aufschluss vorliegen und von der Rekultivierung des Tagebaus „Schumann“ bisher keine Beschwerden über Staub- und Lärmimmissionen bekannt sind.

zeit kein Antrag auf einen Betriebsplan für Gewinnungstätigkeiten vor. Im Falle eines eventuellen künftigen Abbaus sind jedoch entsprechende Auswirkungen (Lärm- und Staubemissionen) nicht auszuschließen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betrieb „Schumann“ im Planbereich bzw. dessen näherer Umgebung. Trotz der Tatsache, dass der Tagebau sich in der Rekultivierungsphase befindet, ist mit Staub und Lärm zu rechnen.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

22. Vom **Kampfmittelräumdienst** wird mitgeteilt, dass die Auswertung der dort vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben hat, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.

Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

<http://www.rp-darmstadt.hessen.de>

(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Mit einer Luftbilddetaillauswertung wurden mehrere Verdachtspunkte ermittelt, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Die Punkte wurden koordinatenmäßig erfasst und sind im beiliegenden Lageplan rot gekennzeichnet.

Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollten (wegen oberflächen-

zu 22.: Der Anregung wird entsprochen.

Soweit noch nicht erfolgt, wird vor bodeneingreifenden Maßnahmen eine Sondierung auf Kampfmittel entsprechend den Vorgaben des KMRD vorgenommen.

Die bereits untersuchten Bereiche können der Karte auf Seite 63 entnommen werden.

nahen magnetischen Störungen wie Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich.

Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese Verdachtspunkte außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befinden und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

Teilbereiche wurden bereits überprüft. Die untersuchten Flächen (Tiefenangaben in Meter) sind im beiliegenden Lageplan grün dargestellt.

Die Daten der überprüften Flächen mit den angegebenen Freigabetiefen wurden von der ausführenden gewerblichen Kampfmittelräumfirmen an den KMRD übermittelt und in das KMIS System ohne Vor-Ort-Kontrolle übertragen.

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das Aktenzeichen I 18 KMRD- 6b 06/05- B 4513-2020 anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Petra Langsdorf

Anlagen

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
B 4507-2020
Ihr Zeichen: Frau Julia Gerhard
Ihre Nachricht vom: 27.05.2020
Ihr Ansprechpartner: Juergen Lorang
Zimmernummer: 0.23
Telefon/ Fax: 06151 12 6510/ 12 5133
E-Mail: Juergen.Lorang@rpd.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpd.hessen.de
Datum: 03.07.2020

**Babenhausen, "Kaisergärten"
Bauleitplanung; Bebauungsplan
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst (03.07.2020)

Beschlussempfehlung

Der Anregung wird entsprochen.

Soweit noch nicht erfolgt wird vor bodeneingreifenden Maßnahmen eine Sondierung auf Kampfmittel entsprechend den Vorgaben des KMRD vorgenommen.

Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.

Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

<http://www.rp-darmstadt.hessen.de>

(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Mit einer Luftbilddetaillauswertung wurden mehrere Verdachtspunkte ermittelt, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Die Punkte wurden koordinatenmäßig erfasst und sind im beiliegenden Lageplan rot gekennzeichnet.

Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennahen magnetischen Störungen wie Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich.

Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese Verdachtspunkte außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befinden und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

Teilbereiche wurden bereits überprüft. Die untersuchten Flächen (Tiefenangaben in Meter) sind im beiliegenden Lageplan grün dargestellt.

Die Daten der überprüften Flächen mit den angegebenen Freigabetiefen wurden von den ausführenden gewerblichen Kampfmittelräumfirmen an den KMRD übermittelt und in das KMIS System ohne Vor-Ort-Kontrollen übertragen.

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

- 3 -

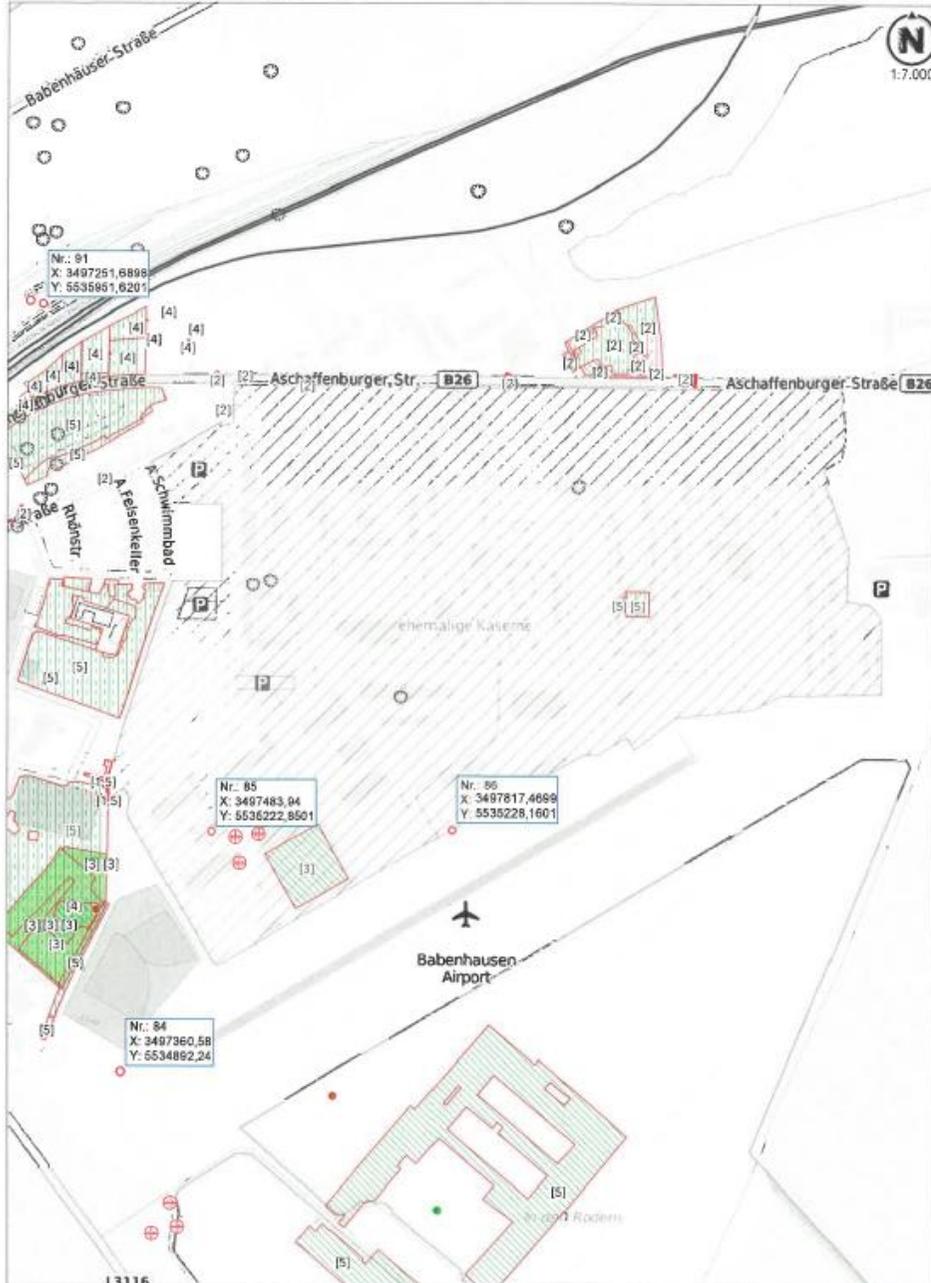
Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Jürgen Lorang



Anlage zum Schreiben des KMRD

Die Schraffuren bedeuten lt. telefonischer Auskunft von Herrn Lorang am 22.02.2021:

- Schwarz: Kasernengelände
- Hellgrün mit Zahlen: bereits untersuchte Flächen mit Freigabetiefe in m
- Dunkelgrün: bereits untersuchte Flächen mit Freigabetiefe in m, aufgrund der kleinräumigen Differenzierung wurde die für eine Bebauung von bis zu 3m Tiefe freigegebene Fläche nochmal flächig unterlegt.

Luftbilddauswertung, Messpunkte

- Verdachtspunkt
- VP überprüft (Bombenfund)
- Verdachtspunkt überprüft
- ⊕ Bombenrichter
- ⊕ Flekstellung

Kampfmitteluntersuchung

Fläche mittels verschiedener Detektionsverfahren auf das Vorhandensein von Kampfmitteln untersucht.

Regierungspräsidium Darmstadt

Kampfmittelräumdienst
des Landes Hessen

64278 Darmstadt, Luisenplatz 2





ZVG Dieburg · Außerhalb Hengershausen 2 · 64832 Babenhausen

Planungsbüro Fischer
Herrn Holger Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg



Eingang 10. Aug. 2020

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer Planung mbB
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg

Ansprechpartner:

Name: Dirk Mahr
Telefon: 06073 603-63
Telefax: 06073 603-40
E-Mail: mahr@wasserwerk.com
Unser Zeichen: dm / if

Datum: 06. AUG. 2020

**Bauleitplanung der Stadt Babenhausen
Bebauungsplan „Kaisergärten“ in Babenhausen-Kernstadt
Stellungnahme zu Bauleitplänen gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrter Herr Fischer,

1. das oben genannte Plangebiet kann über das vorgelagerte Ortsnetz Babenhausen Süd angeschlossen und ausreichend mit Trinkwasser versorgt werden.

Der Anschluss der Kaisergärten erfolgt über die Aschaffener Straße, Friedrich-Ebert-Straße sowie Ostheimer Allee.
2. Für das Areal Kaisergärten kann eine Brauchwassermenge von 96 m³/h für 2 Stunden bereitgestellt werden.
3. Das Leitungsnetz des gesamten Gewerbequartiers wird vom ZVG Dieburg **nicht** übernommen. Gemäß städtebaulichem Vertrag verbleibt das Gewerbequartier zukünftig in privater Hand mit den bestehenden Erschließungsanlagen des Quartiers.
4. Der Wasserleitungsnetzanschluss des Gewerbequartiers erfolgt zukünftig über einen zentralen Übergabeschacht mit Großwasserzähleranlage. Der Übergabeschacht ist im verlängerten Straßenzug Ostheimer Allee in Höhe der Halle 4670 auf dem Gelände des Gewerbequartiers vorgesehen.
5. Die Sicherstellung der Trink- und Löschwasseranlagen innerhalb des privaten Betriebsgeländes obliegt dem Betreiber/Eigentümer des Gewerbequartiers.

Hinweis zum Brauchwasserbedarf für das Gewerbequartier:
6. Der Brauchwasserbedarf von 96 m³/h für 2 Stunden steht ab dem Übergabepunkt, direkt nach der Großwasserzähleranlage, zur Verfügung.

Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg

Beschlussempfehlungen

zu 1. und 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Leitungsnetz des Gewerbequartiers bleibt bis auf die als Straßenverkehrsfläche ausgewiesene Erschließungsstraße in privater Hand.

zu 4. bis 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



7. Die Netzverbindungen vom Gewerbequartier zum derzeit bestehenden Wasserleitungsnetz des Kasernenareals müssen qualifiziert zurückgebaut und das Netz des Gewerbequartiers entsprechend neu geordnet werden. Die Kosten hierfür trägt der Eigentümer (s. Lageplan).
8. Für den hydraulischen Nachweis (digitale Netzberechnung) der Kaisergärten, wurden die in der Begründung genannten Ausgangswerte, 2.800 Einwohner bei 120l/d und eine Brauchwasserentnahme von 96 m³/h über 2 Stunden, zugrunde gelegt.

Da keine Bedarfsangabe für das Gewerbequartier vorliegt, wurde mit einem allgemein üblichen Verbrauchswert einer vergleichbaren Gewerbestruktur der Bedarf mit 500 m³/a je Hausanschluss für das Gewerbequartier angenommen. Bei der Berechnung ist man von 15 Anschlüssen mit einem Jahresbedarf von insgesamt 7.500 m³/a ausgegangen.

In der Netzberechnung wurden die Leitungsdimensionen entsprechend der Ausgangswerte ermittelt und der Nachweis erbracht, dass das vorgelagerte Leitungsnetz leistungsfähig ist, um das Areal mit Trink- und Brauchwasser zu versorgen.
9. Im Vorfeld der Gespräche, die geführt wurden, haben wir das Bauamt der Stadt Babenhausen darauf hingewiesen, dass sechs Grundwassermessstellen auf dem Gelände existieren. Vier davon liegen in kritischen Bereichen. Diese sollten qualifiziert zurückgebaut werden. Zwei Messstellen werden evtl. von einem angrenzenden Kiesabbaubetrieb als Vorfeldmessstelle weiter benötigt und übernommen.
10. Wir möchten darauf hinweisen, dass sich das Areal Kaisergärten in der faktischen Wasserschutzzone IIIA sowie IIIB des ZVG Dieburg befindet. Der Bereich der Wasserschutzzone IIIB betrifft einen kleinen südöstlich gelegenen Teilbereich (Heizwerk) des Areals.
Die entsprechenden Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten!
11. Die Kosten für die Erschließung der Areals Kaisergärten für die Trink- und Brauchwasserversorgung gehen zu Lasten des Vorhabenträgers bzw. Konversiongesellschaft.

Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.

Freundliche Grüße


i. A. Wolfram Wittwer
Technischer Betriebsleiter


i. A. Dirk Mahr
SB Planung/Dokumentation/Rohrnetz

zu 7.: Der Anregung wird entsprochen.

Anm.: Nach Rücksprache mit Herrn Mahr am 18.08.2020 existiert kein Lageplan. Vielmehr werden der Rückbau und die Neuordnung in enger Abstimmung mit der Konversiongesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH im Zuge der Baugebieterschließung erfolgen.

zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 9.: Der Anregung wurde entsprochen.

Die nicht mehr benötigten Grundwassermessstellen wurden zurückgebaut.

zu 10.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf die Lage innerhalb des bestehenden und des im Feststellungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes wird bereits nachrichtlich hingewiesen. Die nach der Schutzgebietsverordnung vom 30.01.1970 bzw. der Muster-Schutzgebietsverordnung 1996 geltenden Verbote stehen dem Vollzug des Bebauungsplanes nicht grundsätzlich entgegen.

zu 11.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1
02
Bürger 1

Magistrat der Stadt Babenhausen
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

Fachbereich
Bau & Stadtplanung
02. Okt. 2018

Bebauungsplan „Kaisergärten“
Stellungnahme

Babenhausen, 01.10.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

zwecks neuer Straßenführung der B26 bitte ich um Berücksichtigung der Verkehrsbeziehungen der ESSO-Tankstelle in der Darmstädter Straße.

Die Kundschaft – auch von Darmstadt kommend – muss die Möglichkeit haben, an der ESSO-Tankstelle links in die Tankstelle einzubiegen. Die vorhandene Linksabbiegerspur soll bitte bestehen bleiben. Die Kundschaft soll nicht unnötig Umwege fahren müssen.

Mit freundlichen Grüßen

Bürger 1 (01.10.2018)

Beschlussempfehlung

Der Anregung wird entsprochen.

Die Zufahrt kann auch für den aus Richtung Darmstadt kommenden Verkehr erhalten bleiben.

Bürger 2+3

Schreiner, Oliver

Von: [Redacted]
Gesendet: Donnerstag, 4. Oktober 2018 16:07
An: Schreiner, Oliver
Cc: [Redacted]
Betreff: Stellungnahme zu Bebauungsplan Kaisergärten
Anlagen: Lage Wunschgrundstück_Kaisergärten_Babenhäuser [Redacted]

Sehr geehrter Herr Schreiner,
wie eben telefonisch besprochen, erhalten Sie nachfolgend unsere persönliche Stellungnahme.

Da mein Mann und ich sehr großes Interesse an der Entwicklung des Kasernengeländes haben, war ich vor Kurzem bei der öffentlichen Informationsveranstaltung zu diesem Thema in der Stadthalle.

[Redacted]
[Redacted] Wir möchten gerne bauen, weswegen ein Grundstück im geplanten Wohnquartier für uns sehr interessant ist.

Wir verfolgen die Entwicklung des Kasernengeländes schon lange mit und waren auch bei einigen Veranstaltungen/Sitzungen anwesend, um immer wieder auf dem aktuellen Stand zu sein. Für ein Grundstück haben wir uns bereits letztes Jahr sowohl bei der Firma Aumann, als auch bei der Stadt (über [Redacted] vorgemerkt.

Wir freuen uns, dass es nun endlich so richtig loszugehen scheint und können es kaum noch erwarten, bis der Startschuss zur Grundstücksvergabe fällt. Da in der öffentlichen Infoveranstaltung darum gebeten wurde, **Ideen/Wünsche/Anregung zur Gestaltung der Bebauungspläne** einzureichen, möchten wir dies aus Sicht eines hoffentlich zukünftigen Bewohners des Gebietes gerne tun.

Zunächst möchte ich gerne sagen, dass die Planung äußerst vielversprechend klingt und ich glaube, dass Babenhäuser durch den neuen Stadtteil sicherlich gewinnt. Gerade der geplante neue Kindergarten, die neue Grundschule und das Kreativquartier (wenn dort dann Cafés, Restaurant, Einzelhandel, Unterhaltung, usw. angesiedelt wird) haben gerade für junge Familien, wie auch wir eine sind, einiges zu bieten.

Für das Wohnquartier haben wir folgende Anregungen:

- Moderne Gestaltung der erhaltenen Wohnblocks mit Wohnmöglichkeiten in verschiedenen finanziellen Klassen (günstige Wohnungen für beispielsweise Studenten und Alleinerziehende, seniorengerechte Wohnungen mit barrierefreien Zugängen und Einrichtungen, schicke gehobene Eigentumswohnungen/Penhouse für). Es wäre toll, wenn es gelingen würde, kein zweites „Erlöch“ zu erschaffen.
- Viele Parkmöglichkeiten schaffen, damit die Straßen nicht zugelparkt werden müssen.
- Mehrfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser an die Wohnblocks anschließen.
- Am Rand des Gebietes Richtung Naturschutzgebiet und Gründachse lockere Einzelhaus-Bebauung (1-2 Familienhäuser, Stadtvillen)
 - Grundstücksgröße 400 – 550 qm²
 - Preise der Grundstücke: Orientierung an Bodenrichtwert (z.B. ähnlich wie Lachewiesen)
 - Keine zu schmalen Grundstücke, sodass mindestens ein Haus mit 10m Breite möglich ist.
 - Kein zu strenger Bebauungsplan. Aus Sicht von hoffentlich zukünftigen Grundstücks- und Hausbesitzern wäre folgendes toll:
 - Freie Wahl der Haus- und Dachform (moderne Bebauung wie Zeltdach und Flachdach sollten unbedingt erlaubt sein – Flachdach v.a. aus energetischen Gründen)
 - 2 Vollgeschosse (damit im Obergeschoss keine Dachschrägen sind – die Menschen werden ja immer größer)
 - Keine Vorschriften zu Bepflanzung im Garten, Farbe der Dachziegel und Farbe der Hauswände
 - Bebauungspflicht (z.B. innerhalb der nächsten 5 Jahre), damit nicht nur Wohlhabende Grundstücke kaufen und diese als Wertanlage brach liegen lassen, sondern wirklich Leben im Wohngebiet einkehrt.

Wir freuen uns, wenn wir mit unseren Anregungen die Entwicklung unterstützen können. Bitte prüfen Sie bei dieser Gelegenheit nochmal, ob wir für ein Grundstück vorgemerkt sind und informieren Sie uns bitte, sobald die Vergabe losgeht.

Wir würden uns ein ca. 500 qm² großes Grundstück in Randlage Richtung Naturschutzgebiet im Bereich des geplanten Habitats wünschen (siehe eingezeichnete blaue Fläche im angehängten Bild).

Bürger 2+3 (04.10.2018)

Beschlussempfehlung

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Sie werden im weiteren Aufstellungsverfahren und auch im Vollzug des Bebauungsplanes, angesprochen sei hier insbesondere die Bebauungsverpflichtung, Berücksichtigung finden. Auf die Darstellung der Anlage wird verzichtet, da es nicht der Bauleitplanung obliegt, über Wünsche nach der Zuteilung bestimmter Grundstücke zu befinden.

Zu den einzelnen Anregungen wird festgestellt:

- Die erhaltenen Wohnblocks werden modernisiert, es wird attraktiver und gleichzeitig bezahlbarer Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen angeboten.
- Die Stellplätze werden entsprechend den Anforderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Babenhäuser auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen sein.
- Die Wohnblocks werden wie von unterschiedlichen Hausformen eingefasst.
- Zu den südlich an die „Kaisergärten“ anschließenden Freiflächen werden Einfamilienhäuser angeordnet. Nur am Westrand des Wohnquartiers werden auch Mehrfamilienhäuser zugelassen.
- Der Bebauungsplan setzt keine Grundstücksgrößen fest. Nach der vorgeschlagenen Grundstücksaufteilung bewegen sich aber eine Vielzahl von Grundstücken in dem Bereich von 400-550 m².
- Die Preisfindung ist nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung.
- Nach der vorgeschlagenen Grundstücksaufteilung sind die Grundstücke im Bereich der geplanten Ein- und Zweifamilienhäuser ausreichend bemessen, um den Bau eines 10 m breiten Hauses zu ermöglichen.
- Der Bebauungsplan lässt mehrere Dachformen zu.
- 2 Vollgeschosse können im Allgemeinen Wohngebiet verwirklicht werden.
- Vorschriften zur Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen sind zur Sicherung eines Mindestanteils standortgerechter Gehölze zwar notwendig. Sie sind aber so begrenzt, dass die individuelle Gestaltungsfreiheit nicht in abwägungsbeachtlichem Umfang eingeschränkt wird.
- Zur Farbe der Dachziegel und Hauswände trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen. Es wird aber eine separate Gestaltungssatzung erarbeitet. Die Gestaltungssatzung ist aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung und damit auch nicht des vorliegenden Abwägungsprozesses.
- Zu Fragen einer Bebauungsverpflichtung muss auf den Vollzug des Bebauungsplanes verwiesen werden.

Bürger 4

Magistrat der Stadt Babenhausen
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

Babenhausen, 05.10.2018

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Kaisergärten“

Der Bereich östlich der Schwimmbadmauer / Lärmschutzmauer der ehem. Panzerwaschanlage soll wie ursprünglich geplant mit einer gemischten Nutzung (gewerblich/Büros und Wohnen) versehen werden. Als Ausgleich soll dafür die Wohnbebauung im östlichen Teil entsprechend reduziert werden.

Gründe:

1. Die intensivere (Misch)Nutzung passt zur Nähe des Bahnhofs.
2. Die östliche Wohnbebauung kann nach Lösung der Verkehrsprobleme erweitert werden während umgekehrt im westlichen Bereich eine Veränderung nachträglich nicht mehr möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen

Bürger 4 (05.10.2018)

Beschlussempfehlung

Der Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Eine Ausweisung der Flächen westlich der westlichen Kasernenzufahrt (Sammelstraße 5 im Städtebaulichen Entwurf) als Mischgebiet scheidet wegen der dann notwendigen Zurechnung eines erhöhten Gewerbeverkehrsanteils auf den Knotenpunkt mit der B26 aus, denn hierdurch könnte die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte entlang der B 26 nachhaltig in Frage gestellt werden.

Die Flächen zwischen dem Schwimmbad bzw. der Wohnbebauung Am Felsenkeller sowie der westlichen Kasernenzufahrt werden weiter als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Anschluss an die westliche Kasernenzufahrt folgt mit dem zur Ausweisung als Urbanes Gebiet vorgesehenen Kreativquartier eine entsprechend der Stellungnahme adäquate Mischnutzung.

Zunächst ein kleineres östliches Wohngebiet zu entwickeln, um es dann später auf die jetzt vorgesehene Größe zu bringen, ist nicht erforderlich, da die jetzt geplante Größe nach der Optimierung des Bestandsnetzes verkehrlich ausreichend erschlossen ist.

9. Mai 2019

An den Vorsitzender des
Ausschuss Konversion Kaserne Babenhausen
Herrn Stadtverordneten Günther Eckert
Rathaus
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

**Verkehrskonzept im Zusammenhang mit der Entwicklung der Kaserne
Geplanter Bebauungsplan „Kaisergärten“
Mein Brief an Sie vom 6. Februar 2019
Ihr Schreiben vom 19. Februar 2019**

Sehr geehrte Herr Eckert,

in der öffentlichen Sitzung vom 2. Mai 2019 wurde dem Kasernenausschuss von den Investoren bezüglich des Verkehrskonzeptes berichtet, dass auf Kritik hin eine Änderung der geplanten Verkehrsführung an der Hindenburgstraße erfolgte (Linksabbieger von der Unterführung kommend in Richtung Parkplatz/Linksabbieger von der Wilhelm-Leuschner-Straße kommend auf die Hindenburgstraße). Die Änderung sei einfach möglich gewesen und Herr Bürgermeister Knoke bestätigte ebenfalls, dass dies schnell und unkompliziert möglich gewesen wäre. Weitere Ausführungen hinsichtlich Anpassungen in Folge von Einwänden und Kritik am Verkehrskonzept gab es keine.

Daraus darf ich ableiten, dass es bezüglich der von mir getätigten Einwände keine Überprüfung bzw. eine Anpassung am Verkehrskonzept gab bzw. gibt und an der bisherigen Planung unverändert festgehalten wird. Ich nehme dies zur Kenntnis und darf meinerseits bekräftigen, dass ich eine Umsetzung in der geplanten Form nicht widerstandslos hinnehmen werde. Da ich nunmehr mehrfach darauf hingewiesen habe, gehe ich davon aus, dass die Verantwortlichen auf Seiten der Investoren und der Stadt die sich evtl. ergebenden Konsequenzen für das Kasernenprojekt in Gänze in Kauf nehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Bürger 5 (09.05.2019)

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Bürger 5 hat insgesamt 5 Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahmen vom 06.02.2019 und vom 03.10.2018 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes waren bereits Gegenstand der Beratungen. Die Stellungnahmen und die hierzu ergangene Beschlussfassung (kursiv) ist auf den Seite 70 und 71 bzw. 72 bis 75 wiedergegeben. Ein erneuter Einstieg in den Abwägungsprozess ist nicht erforderlich, da keine neuen Anregungen und Bedenken vorgetragen werden.

Inhaltlich wird darauf hingewiesen, dass sich die Erschließung der Häuser südlich der Darmstädter Straße, Abschnitt Schaafheimer Straße - Südring, nach der vorgesehenen Optimierung des Bestandsnetzes wie folgt darstellt:

Zielverkehr

- aus Richtung Darmstadt: wie Bestand
- aus Richtung Aschaffenburg: über die Schleife Schaafheimer Straße – Edmund-Lang-Straße – Südring – Darmstädter Straße

Quellverkehr

- In Richtung Darmstadt: über die Darmstädter Straße – Schaafheimer Straße – Kreisverkehrsplatz Höhe Siemensstraße – Schaafheimer Straße

In Richtung Aschaffenburg: wie Bestand

Von der veränderten Verkehrsführung ist nur eine einstellige Zahl von Wohnhäusern betroffen, die zusätzliche Fahrstrecke beträgt max. rd. 650 m bzw. in Gegenrichtung 1.000 m. In der Abwägung mit der Optimierung des Bestandsnetzes und einer Verstärkung des Verkehrsflusses auf der Bundesstraße wird diese zusätzliche Fahrstrecke als tolerierbar erachtet.

Bürger 6

6. Februar 2019

Stadt Babenhausen (Pfaffen)

07. Feb. 2019

Name	Stabs-Nr.	Unit
T	W	IV

hat in frühzeitig
Beleijner ?

An den Vorsitzenden des
Ausschuss Konversion Kaserne Babenhausen
Herrn Stadtverordneten Günther Eckert
Rathaus
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

- cc:
1. Bürgermeister
Herrn Joachim Knoke
 2. Stadtverordnetenvorsteher
Herrn Friedel Sahn
 3. Hessen Mobil

**Verkehrskonzept im Zusammenhang mit der Entwicklung der Kaserne
Geplanter Bebauungsplan „Kaisergärten“**

Sehr geehrte Herr Eckert,

in seiner Sitzung vom 13. 12.2018 hat der Kasernenausschuss einem Verkehrskonzept der Fa. Habermehl und Follmann zugestimmt. Das vorgelegte Konzept soll die verkehrstechnischen Auswirkungen der Kasernenentwicklung auf den aktuellen schon hoch- bis höchstbelasteten Verkehr untersuchen. Daraus abgeleitet sollen Maßnahmen vorschlagen werden, wie die Mehrbelastungen durch die Kasernenentwicklung (im Rahmen der vorhandenen Infrastruktur) abgebildet werden können. Der Konzernausschuss hat den vorgeschlagenen Maßnahmen zugestimmt und diese liegen nunmehr für eine entsprechende Prüfung bei Hessen Mobil. Eine Zustimmung von Hessen Mobil ist Voraussetzung für eine Baugenehmigung und damit für die weitere Entwicklung des Kasernengeländes in der vorgesehenen Form.

Die vorgelegten Maßnahmen sehen u.a. zweispurige Verkehrsführung stadteinwärts von Darmstadt kommend vor (sh. Bildausschnitt). Die Umsetzung einer derartigen Verkehrsführung hätte für die Anwohner der Darmstädter Straße (rechtseitig stadteinwärts) neben einer erhöhten Emissionsbelastung eine massive Beeinträchtigung bei der fahrbaren Erreichbarkeit der Grundstücke zur Folge



Stellungnahme von Bürger 5 der Entwurfsoffenlage zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 06.02.2019

Beschluss

vgl. folgende Seite

Dies stellt aus meiner Sicht eine Entwertung der Anliegen dar, was m.E. einer (Teil-)Enteignung entspricht. Dies hatte ich bereits im Nachgang zur Vorstellung des Konzeptes (im Anschluss an die Informationsveranstaltung vom 18.9.2018) in einem Brief mit Datum vom 3.10.2018 an den Fachbereich Bauwesen und an Herrn Bürgermeister Knoke mitgeteilt. Ebenso hatte ich hier angekündigt, würde es zu einer Ausführung dieses Konzeptes kommen, dass ich mit allen mir zur Verfügung stehenden Mitteln dagegen angehen werde.

Neben der Entwertung der Anliegen sehe ich des Weiteren eine unzureichende Interessensabwägung. Das Verkehrskonzept stammt von einer Beratungsgesellschaft, die seitens der Investoren der Konversionsgesellschaft mit klarer Zielsetzung beauftragt wurde. Da die Stadt Beteiligte der Konversionsgesellschaft ist, hat sie einen massiven Interessenskonflikt, so dass eine unvoreingenommene Interessensabwägung auch der Belange von Anliegern/Bürgern nicht gegeben zu sein scheint.

So sind m.E. durch Aufgabe der heutigen Mehrzweckspuren Fahrradfahrer gezwungen im (dann zweispurigen Verkehr) inmitten der KFZ-Fahrbahn zu fahren. Dies bedeutet eine erhöhte Unfallgefahr und dies insbesondere für Schüler/innen auf dem Schulweg. Ebenso nachteilig betroffen sind Fußgänger durch geänderte Ampelschaltungen und durch den geplanten Wegfall von Überquerungsmöglichkeiten.

Eine (wenn überhaupt stattgefunden) Interessensabwägung ist scheinbar ausschließlich zu Gunsten der Entwicklung der Kaserne erfolgt und hierzu zählt auch ein Verkehrskonzept was ohne Rücksicht anderer Belange im Kasernenausschuss vorgelegt und genehmigt wurde („Bürgermeister Knoke stellt fest, dass die Entwicklung der Kaserne vorgeht und sich der Konversion alles andere unterzuordnen habe“ – aus Babenhäuser Zeitung vom 20.12.2018).

Ich bitte Sie, meine Ausführungen in der Form aufzunehmen, dass eine Umsetzung des vorgelegten Konzeptes in der Form nicht erfolgt. Wenn dies zur Folge hat, dass es bei der Entwicklung der Kaserne zu Verzögerungen oder zu Änderungen kommt, so hat dies ausschließlich die Politik der Stadt zu verantworten. Diese hat seit Jahrzehnten die infrastrukturelle Entwicklung nicht vorangetrieben bzw. hat ganz im Gegenteil eine Entwicklung eher blockiert und verhindert. Diese Versäumnisse dürfen nunmehr nicht zu Lasten der Bürger gehen.

Mit freundlichen Grüßen

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Zunächst muss nochmals darauf hingewiesen werden, dass es sich sowohl bei der Darmstädter Straße als auch der Schaaferstraße um klassifizierte Straßen handelt, deren Verwaltung Hessen Mobil obliegt. Die Stadt Babenhausen hat hier keine Möglichkeit eigenständig tätig zu werden.

Ferner ist darauf hinzuweisen, dass die Vorgaben für die Verkehrsuntersuchung von Hessen Mobil formuliert wurden. Zu Grunde liegen allgemein anerkannte Ansätze und Berechnungsmethoden. Die Bedenken, dass es sich um eine interessengeleitete Untersuchung zu Ungunsten von Anwohnern der Darmstädter Straße handelt, können insoweit zurückgewiesen werden.

Die Untersuchung liegt seit Dezember 2018 vor. Die wesentlichen Ergebnisse der „Verkehrsuntersuchung zu geplanten Entwicklungen im Bereich der ehemaligen US-Kasernen in Babenhausen“ sind bereits im Zusammenhang mit der Stellungnahme von 03.10.2018 (...) wiedergegeben.

Unbestritten ist, dass bei der Verkehrsuntersuchung der Kfz-Verkehr im Mittelpunkt steht. Dies bedeutet aber nicht, dass hier Maßnahmen zu Lasten von Radfahrern und Fußgängern vorgenommen werden sollen. Der Blick auf die Gestaltung der 6 Knotenpunkte in der Verkehrsuntersuchung verdeutlicht, dass die Rad- und Gehwegeverbindungen grundsätzlich erhalten bleiben. Die Belange der nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer werden selbstredend auch bei der Phasenschaltung der betroffenen Lichtsignalanlagen berücksichtigt.

Es sei an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kaisergärten“ zwar der Anlass für die Beauftragung der Untersuchung ist. Die Aufgabe der Untersuchung ist aber die Entwicklung eines Maßnahmenkonzeptes zur Verbesserung des Verkehrsflusses und die Erhöhung der Sicherheit gerade auch für die nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer. Mit der Verbesserung des Verkehrsflusses einher geht u.a. die Reduzierung von emissionskräftigen Wartezeiten, was auch im Sinne der Stellungnahme sein dürfte.

Für den Fuß- und Fahrradverkehr bleiben die Querungsmöglichkeiten über die B 26 grundsätzlich erhalten. Ausgewiesenes Ziel der Kasernenentwicklung ist die Schaffung u.a. einer direkten Verbindung von der ehem. Kaserne über die Straße Am Schwimmbad und den ehem. Sportplatz zum Bahnhof und zur Innenstadt. Hierdurch soll gerade auf der Kurzstrecke eine attraktive Alternative zum Kfz-Verkehr angeboten werden. Eine erhöhte Unfallgefahr für Schüler/innen wird damit vermieden.

Stadt Eabenhausen (Hessen)					
BGM					1 02
Eing.: 04. Okt. 2018			Bitte -R-		
MAG.		Stadt. VO		Erl.: 3. Oktober 2018	
T	M	T	M		

Stadt Babenhausen
 Fachbereich Bauwesen
 Marktplatz
 64832 Babenhausen

cc: Bürgermeister
 Herr Knoke

Informationsveranstaltung vom 18. September 2018 zur Änderung des Flächennutzungsplanes-
 Bebauungsplan „Kaisergärten“
Stellungnahme und Widerspruch zur geplanten Verkehrsplanung

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Informationsveranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, wurden die geplanten Änderungen zur bisherigen Planung vorgestellt. In der anschließenden Fragerunde wurde deutlich, dass durch die Kasernenentwicklung zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen mit seinen Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation für die Bürgerinnen und Bürger von zentraler Bedeutung ist.

Bürgermeister Knoke räumte bei der Beantwortung der Fragen ein, dass aktuell schon ein massives Verkehrsproblem auf der B26 und rund um die Bahnunterführung besteht. Daher muss für den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr aus der Kaserne eine Lösung erarbeitet werden. Diese kann aber nur im Rahmen der vorhandenen Infrastruktur erfolgen, da eine weitergehende, größere Lösung (z.B. einer Umgehungsstraße) nicht realistisch ist. Es wären Lösungsansätze nur mit „Bordmitteln“ möglich. Diese wurden nicht näher ausgeführt. Es erfolgte ein Verweis an die Info-Stände, an denen nach der Veranstaltung Experten zu verschiedenen Themenbereichen zur Verfügung stehen würden.

An einem Info-Stand zum Thema Verkehr wurden von Herrn Mayer von Habermehl & Follmann dann die Überlegungen aufgezeigt. Als von den Investoren beauftragter Gutachter war die Zielsetzung ausschließlich diese, eine Verkehrsleitung aufzuzeigen, die eine Genehmigung des Vorhabens durch HessenMobil ermöglicht. Eine weitergehende Betrachtung unter Berücksichtigung anderer städtischer Entwicklungen erfolgte nicht. Ebenfalls nicht berücksichtigt wurden alle möglichen Interessenslagen, die offensichtlich nicht unmittelbar mit denen der Investoren einhergehen. Somit auch nicht die Interessen und Bedürfnisse der Anlieger in der Darmstädter Straße.

Stellungnahme von Bürger 5 der Entwurfsoffenlage vom 03.10.2018 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Beschluss

vgl. folgende Seite

Daher möchte ich hiermit der Stadt zu Kenntnis geben, dass ich der vorgeschlagenen Idee **widerspreche**. Eine Umsetzung dieses Vorschlags der Fa. Habermehl & Follmann durch die Stadt werde ich mit allen mir zu Verfügung stehenden Mitteln zu verhindern versuchen.

Diesen Widerspruch begründe ich damit, dass mit der Umsetzung eine massive Nutzungseinschränkung der Anlieger einhergeht. Insbesondere die zweistreifige Verkehrsführung aus Darmstadt kommend, würde nahezu eine „Nichterreichbarkeit“ des Grundstückes in der Darmstädter Straße 28 zur Folge haben. Weitergehende Einschränkungen und Herbeiführung von äußerst gefährlichen Verkehrssituationen sind für alle Anlieger zu erwarten. Genauere Bewertungen sind sicher möglich, wenn die am Laptop in der Runde vorgestellten Unterlagen öffentlich einsehbar sind. Es wäre schön gewesen, wenn diese Informationen im offiziellen Teil der Veranstaltung vorgetragen worden wären. Das hätte sicher der Fragerunde ganz andere Impulse gegeben. Mein Widerspruch basiert daher auf den wenigen, direkt ableitbaren, zu erwartenden Konsequenzen auf Basis dieser Laptop-Präsentation; daher behalte ich mir weitergehende Einwände vor (z.B. zur geplanten Änderung bei der Fußgängerüberquerung und der Einrichtung von Einbahnstraßen).

Losgelöst von der Veranstaltung möchte ich zur Kenntnis geben, wie enttäuscht ich bin über die ganzheitliche Stadtentwicklungsplanung. Gibt es sowas? Die Verkehrsinfrastruktur ist bekannt und die damit einhergehenden Einschränkungen auch. Und nichts, gar nichts, hat sich hier getan. Seit ich hier wohne sind alle möglichen Projekte verwirklicht worden, alle zu Lasten der Verkehrssituation, aber keine einzige zur Entlastung. Wohngebiete sind geschaffen worden (überwiegend im Norden der Bahnunterführung), die Versorgungsbetriebe und Gewerbegebiete (überwiegend südlich der Bahnunterführung). Eine gesamthafte Planung ist für mich nicht erkennbar.

Es wäre grundsätzlich zu befürworten, wenn die Stadt bezüglich Verkehrsnetzentwicklung eigenständig tätig werden würde und nicht die Verantwortung an den Landkreis/Bund oder investorengesteuerte Gutachter abgibt. Eine weitere städtische Entwicklung kann nur dann erfolgen, wenn die Verkehrssituation es zulässt. Das ist mit der vorhandenen Infrastruktur nicht möglich. Daher sollte in der Priorisierung zunächst die Verkehrssituation und anschließend erst Baugebiete/Kaserne/Gewerbe weiterverfolgt werden.

Des Weiteren fordere ich Sie auf, im Rahmen der städtischen Verantwortung dem Schutzbedarf (bzgl. Lärm und Schmutz) der Anlieger in der Darmstädter Straße gerecht zu werden und verkehrsberuhigende Elemente einzubringen (z.B. LKW-Nachfahrverbote, Tempo-30-Zone, Ampelanalagen vor der Stadt, um die Belastungen des alltäglichen Rückstaus ebenfalls vor der Stadt zu lassen).

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Zunächst muss darauf hingewiesen werden, dass es sich sowohl bei der Darmstädter Straße als auch der Schaafheimer Straße um klassifizierte Straßen handelt, deren Verwaltung Hessen Mobil obliegt. Die Stadt Babenhausen hat hier keine Möglichkeit eigenständig tätig zu werden.

Ferner ist darauf hinzuweisen, dass die Vorgaben für die Verkehrsuntersuchung von Hessen Mobil formuliert wurden. Zu Grunde liegen allgemein anerkannte Ansätze und Berechnungsmethoden. Die Bedenken, dass es sich um eine „investorengesteuerte“ Untersuchung handeln würde, können insoweit zurückgewiesen werden.

Die Untersuchung liegt erst seit Dezember 2018 vor. Die wesentlichen Ergebnisse der „Verkehrsuntersuchung zu geplanten Entwicklungen im Bereich der ehemaligen US-Kasernen in Babenhausen“ sind nachfolgend wiedergegeben. Auslöser der Untersuchung ist zwar die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kaisergärten“, in ihrem Mittelpunkt steht aber, und dies dürfte ganz im Sinne der Stellungnahme sein, die Verkehrssituation im Bereich des langgezogenen Knotenpunktes B26/L3116.

Es galt, die Auswirkungen der von der Ingenieurgesellschaft Habermehl & Follmann errechneten Verkehrsnachfrage von rund 7.570 Kfz-Fahrten/Tag auf die Aschaffenburger Straße/Darmstädter Straße (B26) und die Schaafheimer Straße (L3116) sowie die angrenzenden Stadtstraßen zu prüfen.

Offenkundig ist, dass im Netzabschnitt der B26 zwischen der Unterführung Bouxwiller Straße/Hindenburgstraße und dem Abzweig Schaafheimer Straße bereits im Status Quo deutliche Kapazitätsdefizite bestehen. Diese Kapazitätsdefizite können durch aufeinander abgestimmte Maßnahmen an insgesamt 6 Knotenpunkten behoben werden: Maßgebliche Optimierungen bestehen in einer Zweistreifigkeit der B 26 von West nach Ost, einer Zweistreifigkeit der L3116 von Nord nach Süd zwischen Bismarckplatz und dem Knoten B26/Hindenburgstraße sowie in der Unterbindung von Fahrbeziehungen insbesondere am Knotenpunkt B 26/Bouxwiller Straße. Dieses Maßnahmenkonzept kann in größten Teilen im bestehenden Straßenraum umgesetzt werden.

Allerdings müssen mehrere Fahrbeziehungen entfallen. Dies betrifft an dem Knotenpunkt B 26/Ostheimer Weg die Linksabbiegespur in Richtung Ostheimer Weg. Der Ostheimer Weg wird nur noch über „rechts rein, rechts raus“ erschlossen, alle weiteren Fahrbeziehungen sind über die Schaafheimer Straße und die neue Zufahrt zu dem Gewerbegebiet „Kaisergärten“ möglich.

Im Knotenpunkt B 26/L3116 Hindenburgstraße entfällt der Linksabbieger aus Richtung Aschaffenburg kommend in Richtung Hindenburgstraße (südlich der B 26). Weiterhin wird die Ausfahrt aus der südlichen Hindenburgstraße unterbunden. Sie wird als Einbahnstraße mit der Fahrtrichtung Süd bis zur Friedrich-Ebert-Straße umgestaltet. Die Ausfahrt auf die B26 ist weiterhin über die Friedrich-Ebert-Straße möglich.

Weitere Veränderungen sind an den Knotenpunkten L3116 Bouxwiller Straße/ Wilhelm-Leuschner-Straße und L3116 Bouxwiller Straße/Bismarckplatz/Am Bahnhof aus Richtung Innenstadt und aus Richtung Rodgau kommend erforderlich.

Bei Umsetzung dieser Maßnahmen zeigt sich nicht nur im Planfall 2019 ein deutlich flüssigerer Verkehrsablauf im Netzabschnitt B26/L 3116, sondern es kann die äußere verkehrliche Erschließung der geplanten Entwicklung „Kaisergärten“ für den Prognosehorizont 2030 sichergestellt werden.

Damit die Leistungsfähigkeit auch nach der Entwicklung der „Kaisergärten“ erhalten bleibt, wurde in einem iterativen Prozess zwischen Stadtplanung und Verkehrsplanung ein Erschließungskonzept entwickelt, das drei unabhängige Anbindungen für das Kreativquartier und das Wohnquartier sowie das Gewerbequartier vorsieht. Das Kreativquartier soll über den Knotenpunkt B26/Friedrich-Ebert-Straße/westliche Kasernenzufahrt angebunden werden. Für die Anbindung des Wohnquartiers soll ein neuer Knotenpunkt an der östlichen B26 entstehen. Das Gewerbequartier wird über die Schaafeheimer Straße südlich des Kreisverkehrsplatzes Siemensstraße durch den Ausbau des zwischen dem Bebauungsende und dem Wald abzweigenden Fahrweges erschlossen.

Ziel dieses Maßnahmenkataloges ist es, den Verkehrsfluss zu verbessern und damit auch die Belastungen der unmittelbaren Anwohner der klassifizierten Straßen nicht zu verschlechtern.

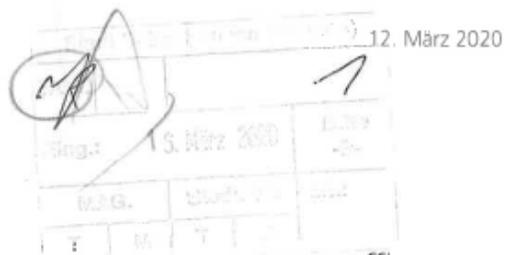
Zu dem in der Stellungnahme angesprochenen Anwesen sei angemerkt, dass die verkehrliche Erschließung der Bauzeile südlich entlang der Darmstädter Straße zwischen der Einmündung Schaafeheimer Straße und dem Bahnübergang unverändert bestehen bleibt. Aus Richtung Aschaffenburg kommend müssen aber zukünftig 2 Fahrspuren gequert werden. Es erscheint jedoch zumutbar, die Anwesen Darmstädter Straße 28-40 über die Edmund-Lang-Straße und den Südring aus Richtung Westen anzufahren.

Den Schutzanspruch der Anlieger in der Darmstädter Straße erkennt auch die Stadt Babenhausen an. Da es sich allerdings um eine Bundesstraße handelt, kann die Stadt

Babenhausen hier nur Vorschläge unterbreiten, wie sie dies mit der Beauftragung der Verkehrsuntersuchung getan hat. Die Untersuchung und die hieraus abgeleiteten Vorschläge zur Umgestaltung mehrerer Knotenpunkte können während der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes eingesehen werden. Es besteht die Möglichkeit der Stellungnahme.

Die von den Gutachtern vorgeschlagenen Maßnahmen werden Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsverwaltung, Darmstadt, unterbreitet und zur Umsetzung empfohlen.

Bürger 5



An den Vorsitzenden des
Ausschuss Konversion Kaserne Babenhausen
Herrn Stadtverordneten Günther Eckert
Rathaus
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

cc:
Bürgermeister
Herr Knoke

Stadtverordnetenvorsteher
Herr Sahm

Verkehrskonzept im Zusammenhang mit der Entwicklung der Kaserne
Mein Brief an Sie vom 6. Februar 2019
Ihr Schreiben vom 19. Februar 2019
Mein Brief an Sie vom 9. Mai 2019

Sehr geehrte Herr Eckert,

bei der Vorstellung eines Lärmgutachtens durch die Investoren am vergangenen Montag, 9. März 2020, in der Stadthalle Babenhausen wurde u.a. mitgeteilt, dass das Verkehrskonzept als Basis für die anstehende Offenlegung des B-Plans weiterhin unverändert umgesetzt werden soll. Da zu dieser Konzeption keine Beteiligung betroffener Anlieger erfolgte, Anmerkungen und Einwände meinerseits bis heute unbeantwortet und ohne inhaltliche Auseinandersetzung blieben, gehe ich davon aus, dass dieser Zustand auch zum Zeitpunkt der Offenlegung vorliegen wird.

Ich verweise daher auf meine im Schreiben vom 9. Mai getätigte Aussage zu den möglichen Konsequenzen, deren negativen Auswirkungen ich ausschließlich in der Verantwortung bei der Stadt und den Investoren sehe; würde dies in einer evtl. öffentlichen Diskussion auch entsprechend belegen wollen und können.

Mit freundlichen Grüßen

Bürger 5 (12.03.2020)

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Mitteilung des Abwägungsergebnisses erfolgt nach dem Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen. Auch Bürger 5 wird entsprechend informiert.

Bürger 5

3. Juli 2020

Magistrat der Stadt Babenhausen/Hessen
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

Stellungnahme zum ausgelegten Bebauungsplan „Kaisergärten“

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem ausgelegten Bebauungsplan „Kaisergärten“ möchte ich widersprechen. Es wurden nicht die Auswirkungen der verkehrlichen Entwicklung, insbesondere auch in Kombination mit Auswirkungen weiterer baulicher Planungen im Stadtgebiet, angemessen berücksichtigt, z.B. in Bezug auf Lärm und weitere Immissionen.

Mit freundlichen Grüßen

Bürger 5 (03.07.2020)

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Neben der „Verkehrsuntersuchung zu geplanten Entwicklungen im Bereich der ehemaligen US-Kasernen in Babenhausen“ (Ingenieurgesellschaft Habermehl & Follmann mbH, Rodgau 12/2018) wurden speziell für die B26 eine Schalltechnische Stellungnahme (TÜV Süd Industrie Service GmbH, Stuttgart 11/2020) und eine Untersuchung der Schadstoffimmissionen durch den Kfz-Verkehr auf der B 26 (TÜV Süd Industrie Service GmbH, Essen 11/2020) durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes wiedergegeben, die Untersuchungen befinden sich zudem in der Anlage zur Begründung.

Die Schalltechnische Stellungnahme wurde anlässlich der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen auch auf die Schaafheimer Straße ausgedehnt. Die Erweiterung zeigt, dass für den Planfall 2030 ohne und mit Kaserne an den Fassaden entlang der Schaafheimer Straße Beurteilungspegel von bis zu 65-70 dB(A) tags und 60-65 dB(A) nachts erreicht werden (die relative Veränderung infolge der Kasernenentwicklung liegt bei 0-3 dB tags und 0-2 dB nachts). Die Beurteilungspegel werden mit zunehmender Entfernung von der Darmstädter Straße geringer.

Die Stadt Babenhausen hat die Verkehrsbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg gebeten, in Zusammenarbeit mit Hessen Mobil die Einführung von Tempo-30 auf der Bundesstraße zu prüfen und bei einem positiven Ausgang der Prüfung auch anzuordnen. Die Verkehrsbehörde der Stadt Babenhausen wird Hessen Mobil um Prüfung bitten, ob auch auf den Landesstraßen eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit möglich ist und bei Vorliegen der Voraussetzungen Tempo-30 anordnen.

Schließlich hat die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH auf Anregung der Stadt Babenhausen den Hauseigentümern entlang der klassifizierten Straßen einschließlich der betroffenen Wohnhäuser einmündender Straßen angeboten, die individuelle Betroffenheit durch einen Schallgutachter der TÜV Süd Industrie Service GmbH und einen vereidigten Bausachverständigen prüfen zu lassen und im Bedarfsfall die Kosten für passive Schallschutzmaßnahmen zu übernehmen.

Weitere für die vorliegende Abwägung relevante städtebauliche Planungen, d.h. Planungen, die zumindest das Stadium der Planreife erreicht haben, liegen nicht vor.

An :

Magistrat der Stadt Babenhausen

Zimmer 219

Marktplatz 2

64832 Babenhausen

Widerspruch zum Vorplanungsentwurf Knotenpunkt 7.

Der Widerspruch gilt der vorgesehenen Umbaumaßnahme an der Friedrich Ebert Straße und dem Einmündungsbereich zum Kreativquartier und der Aschaffenburger Straße.

Als Anwohner kenne ich die aktuelle Situation sehr gut, speziell mit dem aktuellen LKW Verkehr, der die Panzerstraße als Hauptzufahrt zu den Containerlagerstätten nutzt. Die Wartezeiten sind jetzt schon signifikant gestiegen.

Diese Situation wird sich verschärfen, wenn zwar der LKW wegfällt, aber die Anwohner und die Besucher der geplanten 2 Nahversorger dazu kommen. Es wird ebenso verschärft durch den Umstand, das laut Vorplanungsentwurf Knotenpunkt 4 eine Einbahnstraße wird und somit als Ausfahrt aus dem Wohngebiet wegfällt, und der gesamte Anwohnerverkehr die Friedrich Ebert Straße am Knotenpunkt 7 nutzen muss.

Dieser Umstand wird zu einem Rückstau in die Friedrich Ebert Straße führen, so das die Ausfahrt aus den Gebäuden mit den Hausnummern 36 – 38 stark erschwert wird. Dazu kommt eine stark steigende Lärmbelästigung durch das Anfahren der Fahrzeuge.

Als Gegenentwurf schlage ich als Einmündung der Friedrich Ebert Straße am Knotenpunkt 7 einen kleinen Kreisell vor, der die Möglichkeit eröffnet, bei kleineren Lücken im beidseitig fließenden Verkehr in die Richtung der Aschaffenburger Straße nach Links zu gelangen.

Ich bitte um eine schriftliche Stellungnahme zu meinem Widerspruch bis zum 08.07.2020 und die Berücksichtigung der genannten Widersprüche in einer überarbeiteten Version des Bebauungsplanes „Kaisergärten“.

Danke, mit freundlichem Gruß,

Bürger 6 (23.06.2020)

Beschlussempfehlung

Der Anregung kann nicht entsprochen werden.

Die Voraussetzungen für den Um- bzw. Ausbau des Knotenpunktes zu einem Kreisverkehrsplatz sind nicht gegeben. Begründet ist dies durch die Dominanz des Verkehrs auf der B 26 und dem auch zukünftig deutlich untergeordneten Anteil des Verkehrs aus der Friedrich-Ebert-Straße und der Erschließungsstraße der „Kaisergärten“ (Sammelstraße 5) aus Richtung Süden. Die geplante Lichtsignalanlage wird aber dafür Sorge tragen, dass der besorgte Rückstau in die Friedrich-Ebert-Straße vermieden wird und damit auch die Erschließung der genannten Anwesen gesichert bleibt. Die Stellungnahme wird den städtischen Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt, das Abwägungsergebnis wird anschließend mitgeteilt.

Bürger 6

Schreiner, Oliver

Von:
Gesendet: Dienstag, 23. Juni 2020 10:32
An: Schreiner, Oliver
Betreff: Widerspruch gegen Bebauungsplan Kaisergärten

Datum 04.06.2020

An :

Magistrat der Stadt Babenhausen
Zimmer 219
Marktplatz 2

64832 Babenhausen

Widerspruch zum Entwurf Bebauungsplan Plankarte1, Kaisergärten, Baufeld 20.

Ich wurde auf einen Formfehler meines ersten Widerspruches aufmerksam gemacht, und wende mich mit diesem Schreiben nun an den Magistrat der Stadt Babenhausen.

Der Widerspruch gilt der vorgesehenen Baufläche Südlich der Friedrich Ebert Straße, im Städtebaulichen Entwurf gekennzeichnet mit dem Bau Feld 20.

Die im Bebauungsplan „2a_Entwurf_Bebauungsplan_Plankarte1“ für die 5 mit den Nummern 7, 8 und 9 gekennzeichneten Gebäude angegebenen Höhen liegen deutlich über der den gegenüberliegenden und Nachbarschaftlich errichteten Gebäuden entlang der Friedrich Ebert Straße und der Straße „Am Felsenkeller“.

Die geplante Höhe führt zu einer massiven Beschattung der gegenüberliegenden Bebauung.

Die im Städtebaulichen Entwurf „3a_Staedtebaulicher_Entwurf“ geplante Bauart (5 Gebäude mit von 8 bis zu 28 Wohneinheiten) entspricht nicht der im Bestand der angrenzenden Gebäuden genutzten Bauart wie 1, 2 bis max. 4 Familienhäusern.

Die geplante Bauart der 5 Gebäude im Bau Feld 20 entlang der Friedrich Ebert Straße stellen im Vergleich zum Bestand somit einen massiven Bau- und Fremdkörper dar.

Die im „3a_Staedtebaulicher_Entwurf“ angegebenen 43 KFZ Stellplätze oberhalb BRB1 und 2 reichen bei weitem nicht aus, die 89 geplanten Wohneinheiten zu bedienen.

Die Position der geplanten Tiefgarageneinfahrt wird zu der ohnehin schon massiven Schallbelastung negativ beitragen.

Ich schlage eine Umplanung in Richtung Doppelhaushälften und/oder Reihenhäusern vor.

Ich bitte um eine schriftliche Stellungnahme zu meinem Widerspruch bis zum 04.07.2020 und die Berücksichtigung der genannten Widersprüche in einer überarbeiteten Version des Bebauungsplanes „Kaisergärten“.

Danke, mit freundlichem Gruß,

Bürger 6 (23.06.2020)

Beschlussempfehlung

Der Anregung wird teilweise entsprochen.

Die Reihenhäuser Friedrich-Ebert-Straße 36-36c und 38-38d verfügen über 2 Vollgeschosse zzgl. ausgebautem Dachgeschoss. Sie wurden am 01.09.1998 bzw. am 20.08.1997 bauaufsichtlich genehmigt. Die Zufahrt zu der Tiefgarage liegt zwischen den beiden Hausgruppen. Der Abstand der Hausgruppe Friedrich-Ebert-Straße 36-36c zum Rand der Straßenparzelle beträgt rd. 8-9 m, der Abstand der Hausgruppe Friedrich-Ebert-Straße 38-38d rd. 3-4 m.

Die beiden Hausgruppen liegen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Bruchborn“ aus dem Jahr 1995 und sind dort als Mischgebiet ausgewiesen. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 13 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt verbindlich drei.

Die südlich der Friedrich-Ebert-Straße geplante Bebauung wurde anlässlich der vorliegenden Stellungnahme wie folgt geändert: Aus drei überbaubaren Grundstücksflächen wurden vier, die Bebauung wird also kleinteiliger. Die drei westlichen Baufenster werden dem Teilbaugebiet 7 zugeordnet, das östliche Baufenster bleibt Teilbaugebiet 9. Teilbaugebiet 8 mit zwei bis drei Vollgeschossen und einer Gebäudeoberkante von max. 14,0 m gibt es in der ersten Bauzeile nicht mehr. Zudem wurde das von der Friedrich-Ebert-Straße aus gesehen in der zweiten Reihe geplante Mehrfamilienhaus ersatzlos gestrichen. Es verbleiben an der Friedrich-Ebert-Straße:

- Teilbaugebiet 7: drei kleinere Mehrfamilienhäuser, 2 Vollgeschosse, Gebäudeoberkante max. 11,0 m
- Teilbaugebiet 9: ein MFH, 3-4 Vollgeschosse, Gebäudeoberkante max. 17,0 m

Teilbaugebiet 8 umfasst nur ein Mehrfamilienhaus an der Sammelstraße 5, 2-3 Vollgeschosse, Gebäudeoberkante 14,0 m.

Der untere Bezugspunkt ist die Höhe der jeweiligen Erschließungsstraße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

Die zulässige Höhenentwicklung Teilbaugebiet 7 liegt unter den zulässigen Höhen gem. dem benachbarten Bebauungsplan „Im Bruchborn“. Diese betragen 13,0 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Nachfolgend anzusprechen bleibt Teilbaugelbiet 9.

Beachtlich ist der Abstand zwischen der Bebauung. Der Bebauungsplan „Kaisergärten“ verwendet bewusst Baugrenzen und keine Baulinien, um sicherzustellen, dass der jeweilige Grenzabstand gemäß Hessischer Bauordnung eingehalten werden muss. Die Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

Da eine Verschattungswirkung im Grundsatz hinzunehmen ist, wenn die Gebäude, von denen Schattenwürfe auf die Nachbargrundstücke ausgehen, die in § 6 Abs. 2 und Abs. 5 HBO geregelten Abstandsflächen einhalten (VGH Kassel, Urteil von 23.04.2015, Az. 4 C 567/13.N), geht die Stadt Babenhausen auch davon aus, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse i.S. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bei den nördlich der Friedrich-Ebert-Straße stehenden Reihenhäusern gewahrt bleiben. Dies gilt umso mehr, als der Bebauungsplan „Kaisergärten“ keine durchgehende überbaubare Grundstücksfläche ausweist, sondern diese mehrfach unterbricht, wodurch auch im Winter eine Besonnung von Teilen der Südfassaden zumindest stundenweise gewährleistet bleibt.

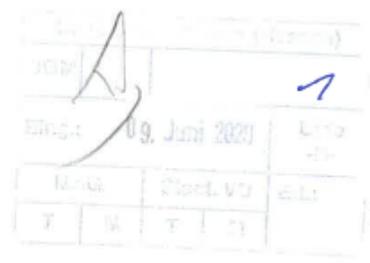
Baufeld 9 mit der höchsten zulässigen Bebauung liegt abgesetzt vom Bestand südöstlich der bestehenden Reihenhäuser, so dass ihre Süd- und Südwestseiten durch ein viergeschossiges Wohngebäude nicht unzumutbar verschattet werden.

Die im städtebaulichen Entwurf dargestellten oberirdischen Stellplätze sind nur ein Teil der notwendigen Stellplätze. Der Rest der auf Bauantragsebene nachzuweisenden Stellplätze wird in der geplanten Tiefgarage untergebracht. Die Anordnung der Tiefgaragenzufahrt wird durch den Bebauungsplan nicht vorgegeben. Nach dem städtebaulichen Entwurf soll sie aber nicht wie ursprünglich geplant unmittelbar in Gegenlage zu der Tiefgaragenzufahrt der Hausgruppen Friedrich-Ebert-Straße 36-36c und 38-38d angeordnet werden, sondern von der Sammelstraße 5 aus über die Stellplätze auf den bestehenden unterirdischen Rückhaltebecken. Um die Zufahrt zur Tiefgarage in den Blockinnenbereich verlegen zu können, verzichtet der Entwurf zur 2. Offenlage auf das hier ursprünglich geplante Mehrfamilienhaus.

Eine Umplanung in Richtung Doppelhäuser und/oder Reihenhäuser scheidet aus, weil der Eingangsbereich in die „Kaisergärten“ durch die vier nach Höhe gestuften Baukörper baulich akzentuiert werden soll.

Die Stellungnahme wird den städtischen Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt, das Abwägungsergebnis wird anschließend mitgeteilt.

Bürger 7



Stadtverwaltung Babenhausen
 Fachbereich Bauwesen
 Marktplatz 2

64832 Babenhausen

Stellungnahme zum Bauvorhaben Kaisergärten

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Einsichtnahme und Besprechung mit Herrn Schreiner der öffentlich ausliegenden Pläne ergeben sich hinsichtlich der geplanten Höhen hinsichtlich der im städtebaulichen Plan ausliegenden Gebäude 8 und 9 (3 + bzw. 4 +) bedenken hinsichtlich der entstehenden Beschattung.

Die angestrebten Höhen werden im Verlauf der Friedrich-Ebert-Str. an die die Erschließung der Gebäude erfolgen soll nicht erreicht.

Die beiden Mehrfamilienhäuser weisen lediglich Tiefgaragenstellplätze aus was zu einer Belastung der öffentlichen Verkehrsfläche hinsichtlich Parkplatzsituation führen wird, zumal die Anwohner ja auch mal Besuch haben werden und ggf. Kinder die dann ebenfalls über weitere Fahrzeuge verfügen werden.

Gem. dem ausliegenden Plan sind in den beiden Objekten 28 WE bzw. 27 WE geplant. sprich es müssten 83 Stellplätze in den Tiefgaragen vorgehalten werden. Wenn die Haushalte über 2 Fahrzeuge verfügen würden 27 Stellplätze mehr benötigt. Sollten dann noch Kinder ein weiteres Fahrzeug besitzen wird auf der Friedrich-Ebert Str. ziemlich eng werden.

Ich bitte somit in der Beurteilung zum einen die alternative verkehrstechnische Anbindung innerhalb des neuen Baugebietes zu prüfen, somit dürfte sich auch die Planung anhand der GFZ aufgrund der Eingliederung des bzw. der oben beschriebenen Gebäude aufgrund der Reduzierung der Flächen zwischen den beiden Straßen erübrigen und es würden weniger WE 's in einem ansonsten bisher nicht durch Mehrfamilienhäuser geprägten Umfeld entstehen.

Aufgrund der zu befürchtenden Parkplatznotstandssituation auf den öffentlichen Verkehrsflächen in absehbarer Zeit wenn die verkehrstechnische Erschließung der Mehrfamilienwohnhäuser wie dargestellt über die Friedrich-Ebert-Str. erfolgen soll sollte sich in diesem Hinblick auch Gedanken gemacht werden ob eine Bebauung in diesem Bereich wie hier vorgesehen unter den gegebenen Gesichtspunkten städtebaulich überhaupt sinnvoll erscheint.

Bürger 7 (09.06.2020, Eingang)

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Da alle notwendigen Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen sind, muss die Tiefgarage entsprechend großzügig bemessen werden. Der Nachweis erfolgt auf Ebene der Baugenehmigungsverfahren.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzung zur Anordnung der Tiefgaragenzufahrt, da hierfür keine städtebaulichen Gründe vorliegen. Auch bei der Friedrich-Ebert-Straße handelt es sich um eine öffentliche Straße mit ausreichender Leistungsfähigkeit. Die Anordnung der Tiefgaragenzufahrt wurde anlässlich der Stellungnahme aber in den Blockinnenbereich verlegt, wie der Städtebauliche Entwurf zur 2. Offenlage zeigt.

Für die angesprochenen Teilbaugebiete weist der Bebauungsplan westlich der Erschließungsstraße der „Kaisergärten“ Richtung Süden eine Fläche für Stellplätze aus, auf denen auch Besucher ihr Fahrzeug abstellen können. In der Friedrich-Ebert-Straße parken derzeit schon Fahrzeuge, ohne dass der fließende Verkehr behindert wird. Auch hier können Besucher ihre Fahrzeuge für die Dauer des Aufenthalts abstellen.

Für die Stadt Babenhausen ist der befürchtete Parkplatznotstand jedenfalls nicht ersichtlich.

Magistrat der Stadt Babenhausen/Hessen
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

Babenhausen, 22.06.2020

**Betreff: Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes
„Kaisergärten“**

Im Bebauungsplan wurden die gesundheitsgefährdenden Belastungen durch den Mehrverkehr auf der Darmstädter Straße nicht berücksichtigt.

Bürger 8+9 (22.06.2020) und Bürger 22, 24, 48

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Er kann nicht bestätigt werden.

Neben der „Verkehrsuntersuchung zu geplanten Entwicklungen im Bereich der ehemaligen US-Kasernen in Babenhausen“ (Ingenieurgesellschaft Habermehl & Follmann mbH, Rodgau, 12/2018 mit Ergänzung 10/2020) wurden speziell für die B26 eine Schalltechnische Stellungnahme (TÜV Süd Industrie Service GmbH, Stuttgart 12/2019, aktualisiert 11/2020) und eine Untersuchung der Schadstoffimmissionen durch den Kfz-Verkehr auf der B26 (TÜV Süd Industrie Service GmbH, Essen 06/2019, aktualisiert 11/2020) durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes wiedergegeben, die Untersuchungen befinden sich zudem in der Anlage zur Begründung.

Da es sich bei der Darmstädter Straße um eine klassifizierte Straße handelt, deren Verwaltung Hessen Mobil obliegt, hat die Stadt Babenhausen hier keine Möglichkeit, eigenständig tätig zu werden. Die Stadt Babenhausen hat allerdings die Verkehrsbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg gebeten, sich für die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit einzusetzen. Die Prüfung erfolgt durch Hessen Mobil. Nach derzeitigem Informationsstand wird die Verkehrsbehörde des Landkreises in naher Zukunft Tempo-30 in dem Abschnitt der B26 zwischen Bahnübergang und Aral-Tankstelle anordnen. Tempo-30 gilt zunächst nur für die Nachtzeit. Ob die Voraussetzungen für eine Anordnung auch während der Tageszeit gegeben sind, wird derzeit noch geprüft.

Schließlich hat die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH auf Anregung der Stadt Babenhausen den Hauseigentümern entlang der klassifizierten Straßen einschließlich der betroffenen Wohnhäuser einmündender Straßen angeboten, die individuelle Betroffenheit durch einen Schallgutachter der TÜV Süd Industrie Service GmbH und einen vereidigten Bausachverständigen prüfen zu lassen und im Bedarfsfall die Kosten für passive Schallschutzmaßnahmen zu übernehmen.



per Einschreiben-Rückchein
Magistrat der Stadt Babenhausen
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

Stammzahl (10-stellig)	
1000	10
Eingang: 24. Juni 2020	
K. G.	Stadtl. Ver.
Y	M
T	M

18.06.2020
64/19TW /TW
(bitte stets angeben)

**/Babenhausen
Bebauungsplan „Kaisergärten“ in Babenhausen-Kernstadt
Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach
§ 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich zeige an, dass wir die rechtlichen Interessen

anwaltschaftlich vertreten. Entsprechende Vollmachten füge ich diesem
Schriftsatz als **Anl. 1 und 2** bei.

Namens und in Vollmacht unserer Mandantschaft wird zum Entwurf
des Bebauungsplanes „Kaisergärten“ (nachfolgend kurz „Bebauungs-
plan“ genannt) wie folgt Stellung genommen:

- Nach § 1 Abs. 5 S. 1 u. 2 BauGB sollen Bebauungspläne eine nachhal-
tige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und
umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber
künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem
Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter
Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleis-

Dr. h.c. Ingo Endrick Lankau
- Partner -
Rechtsanwalt und Notar a.D.
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Diplom-Mediator (FH)

Dr. Tobias T. Weitz
- Partner -
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Mediator

**Anne-Kathrin Pantaleon
genannt Stemberg**
vormals Sinner
- Partnerin -
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Susanne Voß
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
Fachanwältin für Bau- und
Architektenrecht
Mediatorin

Angelika M. Kraus, LL.M.
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Annika Tscheme
Rechtsanwältin
Mediatorin
Schlichterin RAK

Jan Lukas Möller
Rechtsanwalt

Simone Mai
Rechtsanwältin

**Rechtsanwälte
Dr. h.c. Lankau, Dr. Weitz & Kollegen**
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Rechtsanwälte - Fachanwälte - Notar

Hilperstraße 3
64295 Darmstadt
Telefon 06151 95810
Telefax 06151 958133

da@anwaltskanzlei-lankau.de
www.anwaltskanzlei-lankau.de
www.notar-darmstadt.info

Registrierungsgericht: AG Frankfurt a.M.
Registernummer: PR 2056

Bürger 10+11 vertreten durch Dr. h.c. Lankau, Dr. Weitz & Kollegen (18.06.2020)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Weiterführend wird auf die Abwägung zu den in der Stellungnahme noch angespro-
chenen einzelnen Themenbereichen verwiesen.

ten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Erlangung dieser Ziele sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Dabei sind auch die Gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse außerhalb des eigentlichen Plangebietes zu berücksichtigen, wenn sich die Bauleitplanung auch insoweit auswirken kann. Dem wird die ausliegende Bauleitplanung nicht gerecht. Bestehende Immissionskonflikte mit Blick auf die Grundstücke unserer Mandantschaft und die Anlieger der B26 (Darmstädter Straße/Aschaffener Straße) insgesamt – d.h. gesundheitsgefährdende Belastungen der dortigen Anlieger durch den planbedingten Mehrverkehr, die umweltbezogenen Auswirkungen der Bauleitplanung auf den Menschen und seine Gesundheit – werden nicht hinreichend ermittelt, berücksichtigt und einer planerischen Konfliktbewältigung zugeführt, wobei sich die hiesige Stellungnahme (anders als eine etwaige spätere Normenkontrollklage) auf jene Mängel bei der Abarbeitung des Themas „Immissionsschutz“ beschränken soll, die unmittelbar meine Mandantschaft als Eigentümer der Grundstücke Darmstädter Straße 28 und 36 betreffen. Mehr kann von einem Bürger innerhalb der überschaubaren Beteiligungsfrist nicht verlangt werden.

I.

Ausgangspunkt Verkehrsuntersuchung

- I. Ausgangspunkt jeder Behandlung von Immissionsproblematiken im Rahmen des hiesigen Bauleitplanverfahrens ist die

„Verkehrsuntersuchung zur geplanten Entwicklung im Bereich der ehemaligen US-Kasernen in Babenhausen – Bericht“

der Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH aus dem Dezember 2018 (nachfolgend kurz: „Verkehrsuntersuchung“). Schon diese Verkehrsuntersuchung leidet unter erheblichen Mängeln, die sich sodann naturgemäß in der Behandlung der Immissionsschutzrechtlichen Thematiken fortsetzen, was im Übrigen nicht nur mit Blick auf den bei Aufstellung eines Bebauungsplans insbesondere zu beachtenden Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB problematisch ist, sondern auch

zu I.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

hinsichtlich der Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB.

Zu den Mängeln der Verkehrsuntersuchung im Einzelnen:

I.1. **1. Verwendung falscher (zu niedriger) Eingangsgrößen**

Nach Z. 5.2 – Nutzungskonzept/Strukturdaten (S. 18 f.) – sind Grundlage der Ermittlung der Verkehrserzeugung in der Verkehrsuntersuchung

- das Nutzungskonzept auf Grundlage des Bebauungsplans
- die „Ermittlung der Besiedlungsdichte“ des Architekturbüros Feldmann Architekten.

Dies als zutreffend unterstellt, sind die in der Verkehrsuntersuchung genannten und zugrunde gelegten Eingangsgrößen (S. 19) fehlerhaft, namentlich zu niedrig angesetzt.

Beispiele (d.h. Darstellung zu niedriger Eingangsgrößen ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

- Für das Wohngebiet West – Eingangsgröße 4) auf S. 19 der Verkehrsuntersuchung – wird in der Verkehrsuntersuchung von 125 Einwohnern ausgegangen.

Im ausgelegten Städtebaulichen Entwurf vom 17.02.2020 werden in diesem Wohngebiet indessen 85 Einfamilienhäuser (EFH), 28 Reihenhäuser (RH) und 89 Wohnungseinheiten (WE) dargestellt. Dies ergibt alleine bereits 202 Wohneinheiten, d.h. mehr Wohneinheiten als in der Verkehrsuntersuchung zugrunde gelegte Einwohner – ein erkennbar absurdes Ergebnis, wenn man davon ausgeht, dass nicht bewusst Leerstand geplant wird. Dass im Wohngebiet West tatsächlich ca. 200 Wohneinheiten entstehen sollen, wird dabei auch auf S. 32 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf bestätigt:

„Nach dem städtebaulichen Entwurf (Anlage 1) könnten in dem Wohnquartier bis zu 200 Wohneinheiten entstehen.“

Geht man realistisch davon aus, dass Einfamilienhäuser und Reihenhäuser von vier Personen und Wohnungseinheiten von durchschnittlich zwei Personen bewohnt werden, ergibt sich demnach allein für das Wohngebiet West statt einer Einwohnerzahl von 125 gemäß Verkehrsuntersuchung eine durch die Bauleitplanung (anhand des Städtebaulichen Entwurfs offensichtlich) tatsächlich ermöglichte Einwohnerzahl von 630.

zu I.1.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Verkehrsuntersuchung vom Dezember 2018 gibt den damaligen Planungsstand wieder. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes handelt es sich allerdings um einen Prozess, in dessen Verlauf regelmäßig auch Änderungen vorgenommen werden. So stellt der in der Stellungnahme angesprochene Städtebauliche Entwurf von Februar 2020 auch nur einen Zwischenschritt dar. Auch dieser Entwurf wurde weiterentwickelt. Der aktuelle Städtebauliche Entwurf datiert auf den 23.10.2020.

Der Städtebauliche Entwurf vom 23.10.2020 bildet auch die Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplanes zur 2. Offenlage. Im Rahmen dieser Offenlage hat die Kanzlei am 21.12.2020 eine erneute Stellungnahme abgegeben. In der Abwägung zu dieser Stellungnahme werden auch die Eingangsgrößen behandelt (vgl. Seite 240 ff.).

- Für das Wohnquartier im Osten des Plangebietes – Eingangsröße 1) auf S. 19 der Verkehrsuntersuchung – wird in der Verkehrsuntersuchung von 1845 Einwohnern ausgegangen.

Aus dem Städtebaulichen Entwurf vom 17.02.2020 ergeben sich indessen 503 Wohnungseinheiten (WE), 45 Reihenhäuser (RH) und 183 Einfamilienhäuser (EFH), zusammen also 979 Wohneinheiten. Dies bedeutet bei der Annahme einer Belegung der Einfamilienhäuser und der Reihenhäuser mit durchschnittlich vier Personen und der Wohnungseinheiten mit durchschnittlich zwei Personen insgesamt 1.958 Einwohner statt der in der Verkehrsuntersuchung zugrunde gelegten 1.845 Einwohner.

- Auch im Kindergarten – Eingangsröße 1) auf S. 19 der Verkehrsuntersuchung –, der Ende November 2019 bereits in Betrieb gegangen ist, werden – wegen der schon jetzt (ohne neues Baugebiet) großen Nachfrage – deutlich mehr als die in der Verkehrsuntersuchung zugrunde gelegten 80 Kinder betreut werden.
- Auch ist die Abschätzungen für das Kreativquartier – Eingangsröße 2) auf S. 19 der Verkehrsuntersuchung – deutlich zu niedrig. Vorzugsweise soll das Kreativquartier gewerblich genutzt werden (S. 43 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf), was eine höhere Verkehrsnachfrage nach sich zieht als eine überwiegende Wohnnutzung.
- Die Planungen gehen von der Ansiedlung eines Lebensmittel-Versorgers im Plangebiet aus; also davon, dass die Bewohner des Plangebietes auf kurzem Wege ihre täglichen Einkäufe erledigen werden können. Eine solche Ansiedlung eines Lebensmittel-Versorger ist aber keinesfalls sicher. Insofern hat im Rahmen einer Bauleitplanung eine Worst-Case-Betrachtung zu erfolgen, die davon ausgeht, dass auch die Bewohner des Plangebietes die in Richtung Darmstadt gelegenen Vollversorger nutzen werden müssen, was zu weiteren Mehrverkehren auf der B26 führen würde, der unberücksichtigt bleibt.
- Anliefer- und Post-/Zustellungsverkehr wurde – soweit ersichtlich – nicht berücksichtigt.

Aus vorstehenden Gründen erst Recht falsch ist die in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf angenommene Zahl von 2.800 Einwohnern im Gesamten Plangebiet. Schon die nach Vorstehendem zu niedrig angesetzte Verkehrsuntersuchung geht von 2.948

Einwohnern im Plangebiet aus. Tatsächlich dürfte die Einwohnerzahl im Plangebiet nach Vorstehendem aber bei über 3.500 liegen.

I.2. **2. Unterschätzung der Mehrverkehre aufgrund der Verwendung zu niedriger Eingangsgrößen**

Nach Z. 5.3.1 der Verkehrsuntersuchung ist die Zahl der Personen, die ein Gebiet nutzen und dadurch Verkehr erzeugen, von zentraler Bedeutung für die Ermittlung von Neuverkehren. Insofern führen die gemäß Vorstehendem zu niedrig angesetzten Eingangsgrößen unmittelbar zu zu niedrig ermittelten Neuverkehren. Wenn beispielsweise in Anlage 5 zur Verkehrsuntersuchung (Verkehrsnachfrage Kasernenareal) mit Blick auf das Wohngebiet West bei 125 Einwohnern von 159 Autofahrten ausgegangen wird, wären dies bei den vorstehend errechneten 630 Einwohnern 795 Autofahrten, d.h. 636 Autofahrten mehr als in der Verkehrsuntersuchung angenommen. Hinzu kommen die Mehrfahrten, die sich bei Zugrundelegung realistischer Eingangsgrößen für die übrigen Gebiete im Plangebiet etc. (siehe oben) ergeben.

In Summe dürfte daher davon auszugehen sein, dass die vorgesehene Entwicklung des Kasernengeländes nicht 7570 Mehrfahrten pro Tag (wie in der Verkehrsuntersuchung unter Z. 5.3.2 – Ergebnisse (S. 20) – angenommen), sondern eher 9.000 Mehrfahrten bedingen wird. Infolgedessen fallen dann in der Verkehrsuntersuchung auch die ermittelten zusätzlichen Verkehrsaufkommen in Morgen- und Abendspitze zu niedrig aus (Z. 5.3.2 – Ergebnisse –, S. 21).

I.3. **3. Unbrauchbarkeit sämtlicher weiterer Berechnungen/Prognosen/Ergebnisse in der Verkehrsuntersuchung**

Werden die Mehr-/Neuverkehre aufgrund zu niedriger Eingangsgrößen (vorstehend Z. 1) unterschätzt (vorstehend Z. 2), sind auch alle folgenden Berechnungen, Prognosen und Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung unbrauchbar, insbesondere auch die dortigen Aussagen zur Entwicklung der Kaserne bei Umsetzung des „Maßnahmenkonzepts 'optimiertes Bestandsnetz'“ (Z. 4 der Verkehrsuntersuchung, S. 11 ff.).

4. Weiterhin: Unbrauchbarkeit der Berechnungen/Prognosen/Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung bei Umsetzung der des „Maßnahmenkonzepts 'optimiertes Bestandsnetz'“

Aber selbst bei Zugrundelegung zutreffender Eingangsgrößen und dadurch zutreffender Ermittlung der Neuverkehre/Mehrfahrten bei Verwirklichung des Bebauungsplanes sind

zu I.2.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Das tägliche Ziel- und Quellverkehrsaufkommen ist im Zuge der Weiterentwicklung des Städtebaulichen Entwurfes und des Bebauungsplanes von rd. 7.570 auf rd. 7.950 Fahrten pro Tag (Gesamtaufkommen aus Ziel- und Quellverkehren) korrigiert worden (siehe den der 2. Offenlage des Bebauungsplanentwurfs zu Grunde gelegten Ergänzungsbericht der Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH vom 16.10.2020).

zu I.3.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Mehr-/Neuverkehre sind gemäß der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen / Arbeitsgruppe Verkehrsplanung, Ausgabe 2006 (FGSV-Hinweise) und damit grundsätzlich zutreffend ermittelt worden. Dies gilt auch für die Neuberechnung im Zuge des Ergänzungsberichtes, Stand 10/2020. Die FGSV-Hinweise stellen nach der Rechtsprechung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs nach wie vor den aktuellen Stand der Verkehrswissenschaft dar (vgl. HessVGH, Beschluss vom 19.09.2019 – 3 B 1535/18.N; HessVGH, Urteil vom 27.02.2019 – 4 C 1840/17.N).

die Berechnungen, Prognosen und Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung für den Fall der Umsetzung des „Maßnahmenkonzepts 'optimiertes Bestandsnetz'" letztlich unbrauchbar. Aus folgenden Gründen:

I.4.a) **a) Fehlende Sicherstellung der Umsetzung des „Maßnahmenkonzepts 'optimiertes Bestandsnetz'"**

Sämtliche Berechnungen, Prognosen und Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung für den Fall der Entwicklung der Kaserne (Z. 5 der Verkehrsuntersuchung, S. 18 ff.), bezüglich der Dimensionsbelastungen (Z. 6 der Verkehrsuntersuchung, S. 22 ff.), insbesondere auch mit Blick auf die Räumliche Verteilung der Neuverkehre (Z. 6.2 der Verkehrsuntersuchung, S. 25 f.), sowie zum Planfall 2030 basieren nicht nur auf zu niedrigen Eingangsgrößen, die zu unterschätzten Neuverkehren/Mehrfahrten führen (siehe oben); sie gehen ferner auch von der Umsetzung des „Maßnahmenkonzepts 'optimiertes Bestandsnetz'" (Z. 4 der Verkehrsuntersuchung, S. 11 ff.) aus, was selbst schon zur Unbrauchbarkeit der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung führt. Denn: Die Umsetzung des „Maßnahmenkonzepts 'optimiertes Bestandsnetz'" (Z. 4 der Verkehrsuntersuchung, S. 11 ff.) ist alles andere als sichergestellt.

Die Fehlende Sicherstellung der Umsetzung des „Maßnahmenkonzepts 'optimiertes Bestandsnetz'" (Z. 4 der Verkehrsuntersuchung, S. 11 ff.) – und im Übrigen auch aller weiterer Maßnahmen, die insbesondere in der Planbegründung auf S. 68 ff. dargestellt werden, folgt schon unmittelbar aus den ausliegenden Unterlagen zum Bauleitplanverfahren selbst:

- Es liegen bislang lediglich (die ausgelegten) Vorplanungsentwürfe zur den in der Verkehrsuntersuchung angeregten Optimierungsmaßnahmen vor.
- In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf heißt es unmissverständlich ...
 - ... auf S. 67:

„Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde der mehrteilige Knotenpunkt Aschaffener Straße / Darmstädter Straße / Hindenburgstraße / Schaafer Straße als nicht mehr leistungsfähig identifiziert. Es wurde ein Maßnahmenkonzept zur Optimierung des Bestandsnetzes erarbeitet, das nach Genehmigung durch Hessen Mobil zeitnah umgesetzt werden kann.“

Mit anderen Worten: Die erforderliche Genehmigung durch Hessen Mobil liegt noch nicht vor, so dass die Umsetzung der Maßnahmen aktuell noch ein „Luftschloss" ist.

zu I.4.a) Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Verwaltungsvereinbarung mit Hessen Mobil wird alle Knotenpunkte umfassen, die in dem Maßnahmenkonzept „optimiertes Bestandsnetz“ aufgeführt sind. Auch die für die äußere Erschließung der „Kaisergärten“ auszubauenden Knotenpunkte

KP 7 B26 Aschaffener Straße / Sammelstraße 5 / Friedrich-Ebert-Straße,
KP 8 B26 Aschaffener Straße / Wohnquartier und
KP 9 L3116 Schaafer Straße / Anbindung Gewerbegebiet

werden Bestandteil der Verwaltungsvereinbarung. Die Verwaltungsvereinbarung ist also zwingende Voraussetzung für Umsetzung des Bebauungsplanes. Eine unzulässige Konfliktverlagerung ist daher nicht möglich.

Das Maßnahmenkonzept kann in den im Bebauungsplan ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen umgesetzt werden. Der Umbau und Ausbau aller 9 Knotenpunkte soll in den Jahren 2021-2023 erfolgen.

Die Erschließung des Schwimmbades erfolgt dann über die Schaafer Straße und die Straße zu dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiet mit Anschluss an den Ostheimer Weg. Hier liegt auch der Parkplatz des Schwimmbades.

Die Auffassung, es sei nicht zulässig, durch die Planung ausgelöste Konflikte durch eine nachfolgende Verwaltungsvereinbarung mit dem Träger der Straßenbaulast zu lösen, trifft im Übrigen nicht zu.

Nach ständiger Rechtsprechung müssen Gemeinden die mit der Durchführung eines Bebauungsplans verbundenen Folgeprobleme nicht bereits im Bebauungsplan selbst oder in unmittelbarem zeitlichem Zusammenhang mit diesem verbindlich und abschließend regeln, sondern dürfen Maßnahmen zur Milderung oder zum Ausgleich von Härten einem späteren Verwaltungsvorhaben überlassen, wenn sie im Rahmen der Abwägung realistisch davon ausgehen können, dass die Probleme in diesem Zusammenhang gelöst werden können (BVerwG, Beschl. v. 19.04.2006 – 4 BN 11/06). Da straßenbauliche und verkehrslenkende Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 BauGB in einem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können, dürfen sie einem späteren Verwaltungsvorhaben vorbehalten bleiben, wenn dessen Durchführung gesichert oder wenigstens wahrscheinlich ist (BVerwG, Beschl. v. 13.07.2017 – 4 BN 10/17). Nach den mit Hessen Mobil im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgten Abstimmungen ist der Abschluss der Verwaltungsvereinbarung hinreichend gesichert.

- ... auf S. 69:

„Für die vorgefundene Situation Abhilfe zu schaffen, ist Aufgabe des Straßenbaulasträger. Angesprochen sind damit der Bund (B26) und das Land Hessen (L3116/L3065), vorliegend vertreten durch Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt.“

Mit anderen Worten: Die Stadt hat keinerlei Einfluss auf das „ob“, das „wie“ und das „wann“ der Umsetzung. Ob das durch den Bebauungsplan zu schaffene Baurecht je ausgenutzt wird – und wenn, ob dies wie in der Bauleitplanung vorausgesetzt geschehen wird – ist mehr als offen; vor allem, nachdem die örtliche Situation seit Jahrzehnten bekannt ist, ohne dass jemals konkrete Maßnahmen ergriffen wurden.

- ... auf S. 71:

„Die Einbeziehung der Knotenpunkte 1 bis 6 in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt auf Anforderung von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt, um bereits mit dem Bebauungsplan „Kaisergärten“ das Baurecht für die Umgestaltungsmaßnahmen zu schaffen.“

Auch hier gilt – mit anderen Worten: Die Stadt hat keinerlei Einfluss auf das „ob“, das „wie“ und das „wann“ der Umsetzung. Ob das durch den Bebauungsplan zu schaffene Baurecht je ausgenutzt wird – und wenn, ob dies wie in der Bauleitplanung vorausgesetzt geschehen wird – ist mehr als offen; vor allem, nachdem die örtliche Situation seit Jahrzehnten bekannt ist, ohne dass jemals konkrete Maßnahmen ergriffen wurden.

- ... in Fußnote 15:

„Die Stadt Babenhausen hat die Ingenieurgesellschaft mbH Habermehl & Follmann bereits, unabhängig der Entwicklung der ehem. Kaserne, mit einem gesamtstädtischen Mobilitätskonzept beauftragt.“

Mit anderen Worten: Ein gesamtstädtisches Mobilitätskonzept existiert noch nicht.

- ... auf S. 108:

„Da es sich sowohl bei der B 26 als auch der L 3116 bzw. L 3065 um klassifizierte Straßen handelt, ist der Handlungsspielraum der Stadt Babenhausen begrenzt. Sie kann nur durch die Einbeziehung der Maßnahmenflächen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ih-

ren Beitrag dazu leisten, dass die Maßnahmen auch zeitgleich mit der Entwicklung der ehem. Kaserne umgesetzt werden.

Über die Anordnung weitergehender Maßnahmen wie z.B. Verkehrsbeschränkungen (abschnittsweise Einführung von Tempo-30 oder Nachtfahrverbot für LKW) entscheidet der Straßenbaustraßensträger, vertreten durch Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt.

Langfristig wäre ggf. über eine Ortsumfahrung Abhilfe zu schaffen. Im Zuge eines gesamtstädtischen Mobilitätskonzepts sollen auch mögliche Ortsumfahrungen geprüft werden."

Mit anderen Worten: Auch hierauf hat die Stadt keinerlei Einfluss und ein entsprechendes Konzept existiert noch nicht einmal.

Im Übrigen zeigen auch die Ausführungen zum Lärmaktionsplan Hessen (3. Runde) – Teilplan Regierungsbezirk Darmstadt Landkreise –, dass eine Verwirklichung irgendwelcher Maßnahmen zur Verbesserung der Situation betreffend die B26 in Babenhausen noch in weiter Zukunft liegt. Hier heißt es explizit mit Blick auf die laufende Bauleitplanung lediglich:

„Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde auf den Konfliktpunkt des Ausbaus des ehemaligen Kasernengeländes hingewiesen, der laut einem Verkehrsgutachten zusätzlich nahezu 8.000 Kfz/Tag auf die in diesem Abschnitt mit bereits rd. 12.000 Kfz/Tag belastete Aschaffener Straße bringen wird. Der Wunsch nach einer Ortsumgehung zur Entlastung der Anwohner und der möglichen Aufnahme des zusätzlich anfallenden Verkehrs wird verdeutlicht. Weiter wurden ein Nachtfahrverbot für Lkw im Zeitraum von 22:00 bis 06:00 Uhr sowie die Einrichtung einer generellen Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h befürwortet.

Eine kumulierte Betrachtung der verschiedenen Schallquellen wird als erforderlich betrachtet, da parallel zur B 26 die Bahnlinie Darmstadt-Aschaffenburg verläuft.

Maßnahmenvorschlag der Lärmaktionsplanung: Die Berechnung der Lärmaktionsplanung ergab auf dem untersuchten Streckenabschnitt eine Überschreitung der Richtwerte, die eine straßenverkehrsrechtliche Maßnahme rechtfertigen. Somit wurde Hessen Mobil als Straßenbaustraßensträger um Durchführung der gesetzlichen Lärmbeurteilung und der Landrat des Kreises als zuständige Verkehrsbehörde um Ermessensentscheidung über eine verkehrliche Anordnung gebeten. Darüber hinaus wurde der Straßenbaustraßensträger um Prüfung gebeten, ob ergänzend geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden können.

[...]

Stellungnahme des Stadt Babenhausen: [...]

Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörden: Die Anordnung von 30 km/h ohne zeitliche Einschränkung auf dem Streckenabschnitt zwischen Aschaffener Straße 15 und Darmstädter Straße 40 in beiden Richtungen ist bereits in Abstimmung. [...].

Festlegung: Der Landrat als Straßenverkehrsbehörde wird in dem Abschnitt Aschaffener Straße 15 und Darmstädter Straße 40 eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h anordnen. Die hierfür erforderliche Zu-

stimmung der oberen Straßenverkehrsbehörde, sowie die Prüfung eines möglichen Lkw-Durchfahrtsverbotes wird beantragt.

Langfristige Projekte zur Lärminderung: Eine B 26-Südmehring Babenhausen ist im aktuellen Bedarfsplan zum Fernstraßenbaugesetz derzeit im „weiteren Bedarf mit Planungsrecht“ eingestuft. Eine Realisierung wird seitens der Lärmaktionsplanung unterstützt.“

Mit andern Worten: Es ist noch vieles zu prüfen. Es werden noch Ermessensentscheidungen ergehen. Einige Punkte sind bislang allenfalls beantragt bzw. im Gespräch.

Insbesondere die sich aus Vorstehendem ergebende Anknüpfung an nicht sichergestellte straßenbauliche Maßnahmen führt zur fehlenden Verwertbarkeit der Verkehrsuntersuchung. So hat der VGH Kassel beispielsweise im Verfahren 4 C 2424/15.N einen Bebauungsplan für unwirksam erachtet, der u.a. von einer Erschließung über eine Brücke ausging, für die eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich war, deren Erteilung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde aber noch nicht abgestimmt war. Allgemeiner drückt es der VGH Kassel an anderer Stelle wie folgt aus (Weglassungen und Ergänzungen in []) nur hier):

„Nicht zulässig [ist es], eine [...] notwendige Konfliktbewältigung auf eine dem Bebauungsplan nachfolgende Verwaltungsvereinbarung mit dem Straßenbauamt [oder andere ungewisse Maßnahmen durch den Straßenbaulastträger] zu verlagern.“

[vgl.: VGH Kassel, 4 C 1476/08.N]

Es fehlt vorliegend letztlich an zur Konfliktbewältigung hinreichend konkreten, den Bebauungsplan flankierenden Instrumentarien, mit deren Umsetzung auf Grund der gegebenen Verhältnisse mit konkreter Wahrscheinlichkeit zu rechnen ist, so dass ausnahmsweise von der Zulässigkeit der Berücksichtigung von Konfliktlösungsmöglichkeiten außerhalb der in einem Bebauungsplan zulässigen Festsetzungen ausgegangen werden könnte.

Zum Erfordernis der hinreichenden Sicherstellung der Durchführung angedachter Maßnahmen kann unter anderem auf die oberverwaltungsgerichtliche Rechtsprechung

[u.a. OVG des Saarlandes, B. v. 08.01.1996 – 2 W 52/95; OVG Koblenz, U. v. 31.08.2004 – 8 C 10423/04]

verwiesen werden, wobei das OVG Saarl. aber auch klarstellt, dass selbst die hinreichende Sicherstellung der Durchführung in Betracht gezogener Maßnahmen nicht ausreicht und die Grenze einer zulässigen Konfliktverlagerung dann überschritten ist, wenn sich – wie im vorliegenden Fall – der offengelassene Interessenkonflikt auch in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht lösen lassen wird.

[vgl. zudem u.a. auch: BVerwG, B. v. 14.02.1991 – 4 NB 25/89; BVerwG, B. v. 14.07.1994 – 4 NB 25/94]

Letztlich ist die Umsetzung des in der Verkehrsuntersuchung ausgearbeiteten Verkehrskonzeptes und der in Planbegründung und Umweltbericht erwähnten Maßnahmen vor allem auch insofern alles andere als sichergestellt, als die Umsetzung in einigen Punkten tatsächlich unmöglich sein dürfte. Beispiele:

- Die verfügbaren Straßenräume dürften – auch nach dem Bebauungsplan – zu eng sein, um die vom Verkehrskonzept erfassten Maßnahmen tatsächlich zu ermöglichen.
- Zu KP 3 (B26/Ostheimer Weg) ist vorgesehen:

„Ostheimer Weg rechts rein rechts raus (Entfall Linksabbieger)“

Der Ostheimer Weg ist jedoch als Zu- und Abfahrt für das Schwimmbad und verschiedene Gewerbebetriebe unverzichtbar, will man nicht Verkehre durch in der Nähe gelegene Wohnstraßen (Schaafheimer Straße, Südring) führen, deren dadurch (Mehrverkehr Schwimmbad und durch Ostheimer Weg erschlossenes Gewerbe) bedingte Mehrbelastung bislang offenbar nicht ermittelt wurde, die aber durch die Entwicklung des Kasernengeländes in jedem Fall ohnehin bereits eine Mehrbelastung erfahren werden.

I.4.b)

b) Sonstige Fehlerhaftigkeit der Verkehrsuntersuchung

Die Verkehrsuntersuchung leidet neben den Mängeln falscher Eingangsgrößen (vorstehend Z. 1) und dadurch unterschätzter Neuverkehre im Fall der Planverwirklichung (vorstehend Z. 2) insofern an einem Mangel, der zu falschen Ergebnissen führt, als Verkehrsunterbrechungen durch den vor Ort vorhandenen Bahnübergang (mindestens 4 x pro Stunde), durch die örtliche Bushaltestelle vor dem Anwesen Darmstädter Straße 40 (ebenfalls mindestens 4 x pro Stunde) und durch die vielen Grundstückszufahrten entlang der B26 sowie der bei Entwicklung des Kasernengeländes zunehmende Fahrrad- und Fußgängerverkehr längs und quer zur B26 keine Berücksichtigung finden, diese Aspekte aber erkennbar Zweifel an einer Verstetigung des Verkehrs infolge der Umsetzung des „Maßnahmenkonzeptes 'optimiertes Bestandsnetz'“ begründen, wie sie von der Verkehrsuntersuchung als Ergebnis festgehalten wird.

Ebenfalls nicht berücksichtigt wird, dass eine zweispurige Verkehrsführung stadteinwärts von Darmstadt kommend zu einer starken Einschränkung der Erreichbarkeit der südlich der B26 gelegenen Wohnbebauung – gerade auch der Grundstücke unserer Mandantschaft – von Aschaffenburg kommend bedeuten würde. Dies würde dazu führen, dass von Aschaffenburg kommend erst eine Wendemöglichkeit gesucht werden müsste, um

zu I.4.b) Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Der Bahnübergang, die Bushaltestellen und die Grundstückszufahrten sind berücksichtigt.

Der durch die Entwicklung der Kaisergärten zu erwartende Fahrradverkehr wird über die geplante Verbindung Grünachse - Hindenburgstraße (südl.) und die Verbindung Friedrich-Ebert-Straße - Hindenburgstraße (südl.) geführt und kann in der Hindenburgstraße die B26 in Richtung Innenstadt überqueren.

Eigenständige Radwege entlang der B26 sind nicht vorgesehen, da der Fokus auf der Ausbildung regelkonformer Spurbreiten für den Kfz-Verkehr gelegt werden musste, um die angestrebte Optimierung des Bestandsnetzes zu erreichen.

Entlang der B26 Darmstädter Straße sind keine Zielpunkte für den Radverkehr auszumachen, die den Bau eigenständiger Radwege erfordern würden (der Baumarkt mit Postfiliale Darmstädter Straße 37 wird zwar vereinzelt auch mit dem Rad angefahren, ist aber nicht mit z.B. einem Schulweg vergleichbar). Auch hier besteht die Möglichkeit alternativer Routen, z.B. durch die Bahnunterführung Altdorfer Straße i.R. Ostheimer Weg und Südring.

Die Erschließung der Häuser südlich der Darmstädter Straße, Abschnitt Schaafheimer Straße - Südring, wird sich nach der vorgesehenen Optimierung des Bestandsnetzes wie folgt darstellen:

Zielverkehr

- aus Richtung Darmstadt: wie Bestand
- aus Richtung Aschaffenburg: über die Schleife Schaafheimer Straße – Edmund-Lang-Straße – Südring – Darmstädter Straße

Quellverkehr

- In Richtung Darmstadt: über die Darmstädter Straße – Schaafheimer Straße – Kreisverkehrsplatz Siemensstraße – Schaafheimer Straße
- In Richtung Aschaffenburg: wie Bestand

die Grundstücke auch in diesen Fällen aus Darmstadt kommend anzufahren, was aber zu weiterem (bislang nicht berücksichtigtem) Mehrverkehr führen würde. Auch insofern sind Zweifel an der Verkehrsuntersuchung geboten.

I.5. **5. Zu den Untersuchungsergebnissen und der fehlenden Eignung der Verkehrsuntersuchung, eine gesicherte äußere Erschließung des Plangebietes zu belegen.**

Aufgrund des Vorstehenden sind auch die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung letztlich teilweise unbrauchbar. Im Einzelnen:

- Trotz der vorstehenden Mängel der Verkehrsuntersuchung – siehe vorstehend Z. 1, 2, 3 und 4 b) – kommt die Verkehrsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass schon ausgehend vom aktuellen Status Quo der in unmittelbarer Nähe zu den Grundstücken unserer Mandantschaft gelegene Knotenpunkt 1 (KP 1 – B 26/L3116 (Schaafheimer Str.)/Anbindung Esso) überlastet ist. Es bestehen „im Netzabschnitt B26/L3116 [...] bereits im Status Quo deutliche Kapazitätsdefizite“ (Z. 8 der Verkehrsuntersuchung – Zusammenfassung und Empfehlungen).

Erst recht ist hiervon bei Verwirklichung der aktuell beabsichtigten Bauleitplanung und der dadurch bedingten Mehrverkehre auszugehen.

Dabei hilft es im Rahmen der planerischen Abwägung/Planrechtfertigung auch nicht, wenn in Z. 8 der Verkehrsuntersuchung weiterhin festgestellt wird, dass „die Kapazitätsdefizite [...] mit dem in Kapitel 4 beschriebenen Maßnahmenkonzept behoben werden [werden können]“ und „mit dem [...] Maßnahmenkonzept [in Z. 4 der Verkehrsuntersuchung] [...] die äußere verkehrliche Erschließung der geplanten Entwicklung ‚Kaserne Babenhausen‘ im Prognosehorizont 2030 sichergestellt [ist].“
Denn:

- Diese Aussage fußt auf der – gemäß Vorstehendem – mangelhaften Betrachtung (siehe vorstehend Z. 1, 2, 3 und 4 b).
- Die Umsetzung des in der Verkehrsuntersuchung dargestellten Maßnahmenkonzepts ist nicht im Mindesten sichergestellt (siehe vorstehend Z. 4 a), so dass diese Aussage von vornherein allenfalls im Konjunktiv hätte formuliert werden dürfen.

- Interessant ist indessen, dass selbst nach der (gemäß Vorstehendem fehlerhaften) Verkehrsuntersuchung „der betrachtete Netzabschnitt B26/ L3116 im Prognosehorizont 2030 bei Gesamtentwicklung des Kasernengeländes auch nach Umsetzung des

Von der veränderten Verkehrsführung ist nur eine einstellige Zahl von Wohnhäusern betroffen, die zusätzliche Fahrstrecke beträgt max. rd. 650 m bzw. in Gegenrichtung 1.000 m. In der Abwägung mit der Optimierung des Bestandsnetzes und einer Versteigerung des Verkehrsflusses auf der Bundesstraße wird diese zusätzliche Fahrstrecke als tolerierbar erachtet.

zu I.5.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Soweit in der Stellungnahme auf vorstehende Äußerungen Bezug genommen wird, wird auf die hierzu bereits erfolgte Abwägung verwiesen.

Im Übrigen wird nicht verkannt, dass Babenhausen als Verkehrsknotenpunkt, an dem sich

- die B26 Abschnitt Darmstadt-Aschaffenburg,
- die L3116 Abschnitt Schaafheim-Rodgau und
- die L3065 Abschnitt Groß-Umstadt-Seligenstadt

treffen, verkehrlich hoch belastet ist. Die Stadt Babenhausen setzt sich daher auch für den Bau einer Ortsumfahrung ein, wobei neben einer Südumfahrung im Zuge der B26 auch die in der Stellungnahme angesprochene Verbindung B26 West - L3116 Nord nach derzeitigem Kenntnisstand eine deutliche Entlastung des am meisten belasteten Abschnitts der B26 zwischen Schaafheimer Straße und Hindenburgstraße bewirken würde.

Der Hinweis auf die Sinnhaftigkeit einer Ortsumfahrung oder Teilortsumfahrung darf aber nicht als Eingeständnis verstanden werden, dass die „Kaisergärten“ über das bestehende Netz nicht erschlossen werden können.

Maßnahmenkonzepts seine Kapazitätsgrenze (erreicht)." Erst Recht ist hiervon im Falle einer Betrachtung auszugehen, wenn man

- die die vorstehend aufgezeigten Mängel der Verkehrsuntersuchung vermeidet, und
- richtigerweise das erarbeitete Maßnahmenkonzept – weil in seiner Umsetzung nicht im Mindesten sichergestellt – außer Betracht lässt.

Aber auch ohne dies offenbart vorstehende Aussage in der Verkehrsuntersuchung, dass selbst das in der Verkehrsuntersuchung erarbeitete Maßnahmenkonzept gerade nicht geeignet ist, die äußere Erschließung des Plangebietes sicherzustellen. Die hiesige Aussage steht in krassem Widerspruch zur vorstehend thematisierten Aussage, dass *„mit dem [...] Maßnahmenkonzept [in Z. 4 der Verkehrsuntersuchung] [...] die äußere verkehrliche Erschließung der geplanten Entwicklung ‚Kaserne Babenhausen‘ im Prognosehorizont 2030 sichergestellt“* sei.

Dass die Verkehrsuntersuchung

- gerade trotz der letztgenannten Aussage,
- der durch letztgenannte Aussage bedingten Widersprüchlichkeit

als (vermeintlicher) Beleg für eine gesicherte äußere Erschließung angesehen wird, obwohl in Z. 8 der Verkehrsuntersuchung sogar noch weiter festgehalten wird, dass

„für die Sicherstellung eines zukunftsfähigen Grundnetzes in Babenhausen [...] weiterführende Maßnahmen zur Entlastung des Netzabschnitts B26 West – L3116 Nord empfohlen [werden]“

ist schlicht nicht haltbar.

II. Lärmimmissionen

Schon aufgrund der vorstehenden Verkehrsproblematik ist die hiesige Bauleitplanung nicht umsetzbar, so dass es an der erforderlichen Planrechtfertigung fehlt. Entsprechendes gilt erst Recht aus folgenden Immissionsschutzrechtlichen Gründen, aus denen sich im Übrigen auch eine unmittelbare Beeinträchtigung der Belange unserer Mandantschaft ergibt:

1. Mangelhaftigkeit der „Schalltechnischen Stellungnahme für die Bebauungsplanverfahren ‚Kaisergärten‘ in Babenhausen vom 16.12.2019 (nachfolgend „Schalltechnische Stellungnahme“)

Neben der Verkehrsuntersuchung leidet auch die Schalltechnische Stellungnahme unter erheblichen Mängeln.

II.1.a) **a) Folgemängel aus der mangelhaften Verkehrsuntersuchung**

Zunächst schlagen die vorstehend beschriebenen Mängel der Verkehrsuntersuchung (falsche Eingangsgrößen, aufgrund falscher Eingangsgrößen unterschätzte Mehrverkehre, aufgrund dessen wiederum falsche Berechnungen, Nichtberücksichtigung von Bahnübergang und Bushaltestelle, Zugrundelegung nicht gesicherter verkehrliche Maßnahmen etc.) unmittelbar auf die Schalltechnische Stellungnahme durch. Denn hier heißt es in Z. 2 (S. 5) unmissverständlich

„Die Schallimmissionen ergeben sich aus dem folgenden, auf das Jahr 2030 ausgelegten Verkehrskonzept für den Prognosefall und den Prognosefall unter Berücksichtigung des geplanten Bebauungsplanes.“

wobei im Folgenden dann auf das Verkehrskonzept 2030 des Büros Habermehl & Follmann, d.h. die in Abschnitt I thematisierte Verkehrsuntersuchung zurückgegriffen wird.

Es heißt in der Schalltechnischen Stellungnahme zudem weiter:

„Dem Gutachten liegen folgende Unterlagen zu Grunde:

- [...]
- *Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH, Verkehrsuntersuchung zu geplanten Entwicklungen im Bereich der ehemaligen US-Kasernen in Babenhausen, Bericht Dez. 2018, Auftraggeber: Konversionsgesellschaft Kaserne Babenhausen mbH*
- [...]“

Insofern geht auch die Schalltechnische Stellungnahme

- von zu geringen Eingangsgrößen
- dadurch bedingt von zu geringen Mehrverkehren sowohl für den Prognosefall 2030 als auch den „Prognosefall + Kaserne“
- sowohl für den Prognosefall 2030 als auch den „Prognosefall + Kaserne“ von bezüglich ihrer Umsetzung nicht im Mindesten gesicherten verkehrlichen Maßnahmen aus, wobei auch noch der örtliche Bahnübergang und die vorhandene Bushaltestelle, der Fußgänger- und Radverkehr etc. (s. oben) unberücksichtigt bleiben,

aus.

zu II.1.a) Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Wie bereits ausgeführt, sind die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung nicht zu beanstanden und können auch für die Schalltechnische Stellungnahme herangezogen werden.

b) Weitere Mängel der Schalltechnischen Stellungnahme

Weiterhin leidet auch die Schalltechnische Stellungnahme selbst an erheblichen Mängeln.

- II.1.b)1 - In der Schalltechnischen Stellungnahme wird kein Vergleich des Status Quo (heute) mit der bei Verwirklichung des Plangebietes zu erwartenden Lärmsituation (deutlich vor 2030) vorgenommen, sondern bewusst nur ein Vergleich des Prognosefalles 2030 ohne die Entwicklung des Kasernengeländes mit dem Prognosefall 2030 bei Verwirklichung des Bebauungsplanes angestellt. Hierdurch werden Werte betreffend die Lärmzunahme im Sinne niedrigerer planbedingter zusätzlicher Lärmimmissionen verfälscht. Denn: Es wird sowohl in der Verkehrsuntersuchung als auch in der Schalltechnischen Stellungnahme davon ausgegangen, dass der Lärm an der B26 bis zum Jahr 2030 auch ohne Entwicklung des Kasernengeländes ansteigen wird. Vergleicht man daher die Immissionszunahmen für den Prognosefall 2030 bei Verwirklichung des Bebauungsplanes mit den Immissionen im Prognosefall 2030 ohne Entwicklung des Kasernengeländes, bewirkt dies letztlich insofern eine Nivellierung und Marginalisierung der planbedingten Zunahme des Straßenverkehrslärms, als die Ausgangswerte für den Prognosefall 2030 aufgrund der angenommenen Lärmzuwächse bis zum Jahr 2030 bereits höher als die aktuellen Werte sind, was unmittelbar zu geringeren Lärmdifferenzen führt. Weiterhin bleibt auf diesem Wege außen vor, dass der Zusatzlärm bereits vor dem Jahr 2030 eintreten wird (weil bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes davon auszugehen ist, dass das Plangebiet bereits vor dem Jahr 2030 entwickelt sein wird), die Lärmdifferenz vor 2030 also faktisch höher sein wird, als im Gutachten ausgewiesen, weil in diesem Zeitraum die veranschlagten Lärmsteigerungen bis zu Jahr 2030 noch nicht, die planbedingten Wertsteigerungen aber sehr wohl bereits eingetreten sind.
- II.1.b)2 - Die Abbildungen in der Schalltechnischen Untersuchung stimmen nicht mit dem dortigen Abbildungsverzeichnis überein. Entgegen dem Abbildungsverzeichnis enthält die Schalltechnische Stellungnahme keine Schallimmissionspläne sowohl für den Tagesfall als auch für den Nachtfall, die nach Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss differenzieren. Es kann nur vermutet werden, dass hier ungünstig erscheinende Pläne nachträglich entfernt wurden.
- II.1.b)3 - Aufgrund des großen Planausschnitts und gleichzeitig sehr kleiner Abbildungsgrößen (< ½ Seite DIN A 4) sind die in der Schalltechnischen Stellungnahme enthaltenen Schallimmissions- und Differenzpläne kaum verwertbar.

zu II.1.b)1: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Das Zieljahr 2030 wurde gewählt, weil die Entwicklung der „Kaisergärten“ bis dahin mit großer Wahrscheinlichkeit abgeschlossen sein wird:

- 2021-2023 Bau der äußeren Erschließung einschließlich Optimierung des Bestandsnetzes
2021-2023 Bau der inneren Erschließung (Wasser, Kanal, Baustraßen usw.)
2021-2026 Bau der Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser, öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Schule, Seniorenwohnanlage, Lebensmittelmarkt)
2027-2028 Fertigstellung der Erschließungsanlagen (Straßenendausbau)

Der Erkenntnisgewinn eines Vergleichs des Status Quo mit der bei Verwirklichung des Bebauungsplanes zu erwartenden Lärmsituation in den Jahren bis 2030 wäre gering und ist für den vorliegenden Abwägungsprozess im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kaisergärten“ nicht relevant.

Für die Abwägung der schutzwürdigen Belange der Einwendungsführer entscheidend ist der Vergleich zwischen der Lärmsituation im Jahr 2030 mit und ohne Entwicklung des Kasernengeländes. Nur dieses Vorgehen ermöglicht eine realistische Erfassung und Bewertung der planbedingten Lärmzunahme. Würde demgegenüber, wie von den Einwendungsführern verlangt, der Status Quo mit dem Prognosefall 2030 verglichen, bliebe die bis dahin auch ohne Entwicklung des Kasernengeländes zu erwartende Verkehrs- und Lärmzunahme auf der B26 außer Betracht, was nicht gerechtfertigt wäre. Für die Frage, ob eine durch ein Vorhaben hervorgerufene Lärmbelastung eine durch einen bestehenden Verkehrsweg gegebene Vorbelastung übersteigt, kommt es nach der Rechtsprechung nicht auf die tatsächliche Ausnutzung, sondern auf die rechtlich zulässige Ausnutzbarkeit des Verkehrswegs, der die Vorbelastung hervorruft, an (BVerwG, Beschl. v. 28.12.2017 – 3 B 15/16). Die Anwohner an der B26 müssen daher auch ohne Entwicklung des Kasernengeländes damit rechnen, dass der bestehende Verkehrslärm bis zum Jahr 2030 weiter ansteigt und haben deshalb keinen Anspruch darauf, dass der Abwägung über den Bebauungsplan ein Vergleich zwischen dem Status Quo und der Lärmbelastung im Prognosejahr 2030 zugrunde gelegt wird.

Die Zunahme der Verkehrslärmimmissionen ohne Berücksichtigung der „Kaisergärten“ wird einen weitgehend kontinuierlichen Verlauf aufweisen. Während der Erschließung und Bebauung der „Kaisergärten“ wird es Phasen mit geringerem, aber auch Phasen mit vermehrtem Verkehrsaufkommen geben.

II.1.b)4 - Unter Z. 4.2 (S. 14) der Schalltechnischen Stellungnahme („Diskussion“) heißt es:
„Im Bereich der B26 wird sowohl im Prognosefall als auch im Prognosefall mit Kaserne an den vordersten Hausfassaden vereinzelt die Werte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht überschritten.“

Dies dürfte – trotz schwerer „Lesbarkeit“ der Pläne der Schalltechnischen Stellungnahme (s.o.) – eine verkürzte/verharmlosende Feststellung sein. Gemäß den Schallimmissionsplänen (Abbildungen 4 u. 5 sowie 7 u. 8) werden die genannten Werte wohl auch (zumindest teilweise) an den Seiten der Wohngebäude erreicht, was jede architektonische Selbsthilfe erschwert.

II.1.b)5 - Vor allem aber bleibt in der Schalltechnischen Stellungnahme entgegen der höchst- und obergerichtliche Rechtsprechung der entlang der B26 zu verzeichnende Bahnlärm außer Betracht.

In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass abweichend von dem Grundsatz, dass die Beurteilungspegel für jeden Verkehrsweg gesondert zu berechnen sind, eine Ermittlung der Lärmbeeinträchtigung nach Maßgabe eines Summenpegels dann geboten ist, wenn wegen der in Rede stehenden Planung insgesamt eine Lärmbelastung zu erwarten ist, die mit Gesundheitsgefahren oder einem Eingriff in die Substanz des Eigentums verbunden ist,

[u.a.: BVerwG, U. v. 19.12.2017 – 7 A 7/17; BVerwG, B. v. 19.04.2011 – 4 BN 4/11; BVerwG, U. v. 08.09.2016 – 3 A 5.15; BVerwG, B. v. 24.11.2010 – 4 BN 28.10 m.w.N.; BVerwG, B. v. 01.02.2011 – 7 B 47/1; BVerwG, E. v. 25.06.2013 – 4 BN 21/13; BVerwG U. v. 09.11.2006 – 4 A 2001.06; BVerwG, Urteil vom 21.03.1996 – 4 C 9.95; VGH Kassel, B. v. 19.09.2019 – 3 B 1535/18.N; VGH Kassel, U. v. 20.11.2013 – 9 C 875/12.T; VGH Kassel, U.v. 21.08.2009 – 11 C 227/08.T VGH Kassel, B. v. 08.12.2004 – 3 TG 3386/04; VGH Kassel, U. v. 06.08.2002 – 2 A 828/01, 2 A 3013/01; VGH Mannheim, U. v. 28.01.2002 – 5 S 2328/99 – juris]

wobei die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle/die Schwelle zur Gesundheitsgefahr und Eigentumsbeeinträchtigung für Wohngebiete/Wohnnutzungen meist bei einem äquivalenten Dauerschallpegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angenommen wird.

[u.a.: BVerwG, U. v. 19.12.2017 – 7 A 7/17; BVerwG, B. v. 19.04.2011 – 4 BN 4/11; BVerwG, U. v. 15.12.2011 – 7 A 11.10; BVerwG, U. v. 13.05.2009 – 9 A 72.07; BVerwG, U. v. 04.04.2012 – 4 C 8/09, 4 C 9/09, 4 C 1/10, 4 C 2/10, 4 C 3/10, 4 C 4/10, 4 C 5/10, 4 C 6/10; ; BVerwG, Urteil vom 16. März 2006 – 4 A 1075.04; VGH Kassel, B. v. 19.09.2019 – 3 B 1535/18.N; VGH Kassel, B. v. 19.05.2017 – 9 C 1572/12.T; VGH Kassel, U.v. 21.08.2009 – 11 C 227/08.T OVG Münster, U. v. 13.03.2008 – 7 D 34/07.NE]

Positiv hierbei hervorzuheben ist die Größe des Gebietes, die es erlaubt, Baustelleneinrichtungen, Materiallager, Erdaushubzwischenlager usw. gebietsintern anzuordnen, um eine Befahrung der angrenzenden öffentlichen Straße durch Baustellenverkehr weitgehend zu vermeiden.

Dennoch wird die Entwicklung der Verkehrslärmimmissionen mit und ohne „Kaisergärten“ während der Erschließungs- und Bauphase nicht durchgehend gleichgerichtet sein. Daher ist es richtig, dass die Schalltechnische Stellungnahme die Lärmsituation im Zieljahr 2030 gegenüberstellt. Im Übrigen soll die Lärmsituation speziell an der B26 durch die von Stadt und Konversionsgesellschaft bereits eingeleiteten Schutzmaßnahmen (Optimierung des Bestandsnetzes an Straßen in Zusammenarbeit mit Hessen Mobil, Prüfung und Anordnung von Tempo-30 und Prüfung von Durchfahrtsbeschränkungen für Lkw auf der B26, Angebot passiver Schallschutzmaßnahmen auf Kosten der Konversionsgesellschaft) schon deutlich vor dem Jahr 2030 verbessert werden.

zu II.1.b)2: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Das Abbildungsverzeichnis wurde in der Fortschreibung, Stand 11/2020, korrigiert. Es wurden keine Pläne nachträglich entfernt. Eine Berechnung nach Geschossen ist vielmehr nicht erfolgt, sie ist nicht erforderlich. Denn es geht nur darum, durch eine Isophonendarstellung die Gebäude herauszuarbeiten, denen das Angebot einer konkret individuellen Betrachtung unterbreitet werden soll.

zu II.1.b)3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Schallimmissions- und Differenzpläne haben die Aufgabe, aufzuzeigen, in welchen Streckenabschnitten ein erhöhter Handlungsbedarf besteht. Sie bilden die Grundlage für die unter II.1.b)4 angesprochenen Schritte. Diesem Auftrag werden die Darstellungen gerecht.

zu II.1.b)4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Schalltechnische Stellungnahme hat die Aufgabe, die Streckenabschnitte mit erhöhtem Handlungsbedarf zu benennen. Hierbei wird nicht verkannt, dass es infolge der Schallausbreitung auch an seitlichen Außenwänden zur Grenzwertüberschreitungen kommen kann.

Aufgrund der Problemstellungen, die sich schon aus der allgemeinen Verkehrszunahme ergeben, ist der Adressat der Schalltechnischen Stellungnahme zunächst der Straßenbaulasträger.

Da es sich bei der Darmstädter Straße um eine klassifizierte Straße handelt, deren Verwaltung Hessen Mobil obliegt, hat die Stadt Babenhausen hier keine Möglichkeit,

Es besteht letztlich weithin Einigkeit darüber, dass ein Dauerschallpegel von mehr als 70 dB(A) geeignet ist, vor allem zur Genese von Herz-Kreislauf-Erkrankungen beizutragen. Allenfalls bis hinunter zur Schwelle von 65 dB(A) lassen sich gesundheitliche Risiken nicht gänzlich ausschließen.

[vgl. u.a.: BVerwG, U. v. 16.03.2006 – 4 A 1001/04, 4 A 1073/04, 4 A 1075/04, 4 A 1078/05 m.w.N.; vgl. auch: VGH Kassel, B. v. 14.10.2003 – 2 A 2796/01; OVG Münster, U. v. 13.03.2008]

Dies alles gilt dabei ausdrücklich auch für Wohnungsgrundstücke jenseits festgesetzter Baugebiete. Die äußerste Grenze ist stets bei der Schwelle der Gesundheitsgefährdung zu ziehen. Gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB müssen gewahrt, ein Wohnen ohne Gesundheitsgefahren muss stets möglich bleiben.

[u.a.: BVerwG, B. v. 29.10.2002 – 4 B 60/02 m. Verw. auf: BVerwG, U. v. 23.05.1991 – 7 C 19-90; BVerwG, U. v. 23.09.1999 – 4 C 6.98]

In Ansehung dieser Rechtsprechung geht auch der Lärmaktionsplan Hessen (3. Runde) – Teilplan Regierungsbezirk Darmstadt Landkreise – richtigerweise davon aus:

„Eine kumulierte Betrachtung der verschiedenen Schallquellen wird als erforderlich betrachtet, da parallel zur B26 die Bahnlinie Darmstadt-Aschaffenburg verläuft.“

- II.1.b)6 - Es wurde keine Prognose der durch den planbedingten Mehrverkehr zu erwartenden Lärmzuwächse im Bereich der Schaafheimer Straße erstellt.

II.2. **2. Mangelhaftigkeit der auf die mangelhafte Schalltechnische Stellungnahme aufbauenden zusätzlichen Ausführungen zur Lärmproblematik in der Planbegründung**

Auch in der Planbegründung wird – unter anderem auf S. 105 ff. unter Z. 18.2 – auf die mangelhafte Verkehrsuntersuchung und die (u.a. daraufhin) ebenfalls mangelhafte Schalltechnische Stellungnahme rekuriert und insbesondere auch von der (nicht gesicherten) Umsetzung der in der Verkehrsuntersuchung und in der Planbegründung wiedergegebenen verkehrlichen Maßnahmen ausgegangen. Dabei wird mit Blick auf den für unsere Mandantschaft maßgeblichen Bereich

„B 26 Schaafheimer Straße (KP1) bis Ortsausgang i.R. Darmstadt“

eigenständig tätig zu werden. Die Stadt Babenhausen hat allerdings die Verkehrsbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg gebeten, sich für die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit einzusetzen. Die Prüfung erfolgt durch Hessen Mobil. Nach derzeitigem Informationsstand wird die Verkehrsbehörde des Landkreises in naher Zukunft Tempo-30 in dem Abschnitt der B26 zwischen Bahnübergang und Aral-Tankstelle anordnen. Tempo-30 gilt zunächst nur für die Nachtzeit. Ob die Voraussetzungen für eine Anordnung auch während der Tageszeit gegeben sind, wird derzeit noch geprüft.

Schließlich hat die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH auf Anregung der Stadt Babenhausen den Hauseigentümern entlang der klassifizierten Straßen einschließlich der betroffenen Wohnhäuser einmündender Straßen angeboten, die individuelle Betroffenheit durch einen Schallgutachter der TÜV Süd Industrie Service GmbH und einen vereidigten Bausachverständigen prüfen zu lassen und im Bedarfsfall die Kosten für passive Schallschutzmaßnahmen zu übernehmen. Dies betrifft z.B. auch den Einbau von Schallschutzfenstern an den nicht unmittelbar zur Darmstädter Straße hin ausgerichteten Gebäudeseiten.

zu II.1.b)5: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Entgegen der Ausführungen im zweiten Absatz der Einwendung geht es hier nicht um die Planung eines neuen Verkehrsweges, der zu einer zusätzlichen Lärmbelastung führt (die klassifizierten Straßen im Stadtgebiet von Babenhausen existieren bereits und werden durch die Planung auch nicht wesentlich geändert), sondern um die Aufstellung eines Bebauungsplans, der neue Baugebiete festsetzt. Die meisten der von den Einwendungsführern zitierten Gerichtsentscheidungen, in denen die Bildung von Summenpegeln für unterschiedliche Lärmbelastungen gefordert werden, sind daher auf den vorliegenden Fall nicht übertragbar.

Es trifft außerdem nicht zu, dass hier „wegen der in Rede stehenden Planung insgesamt eine Lärmbelastung zu erwarten ist, die mit Gesundheitsgefahren oder einem Eingriff in die Substanz des Eigentums verbunden ist“. Nach der mit der 2. Offenlage des Planentwurfs ausgelegten schalltechnischen Stellungnahme des TÜV Süd vom 24.11.2020 führt der durch die Entwicklung des Kasernengeländes erzeugte zusätzliche Verkehr zwar zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel entlang der Bundesstraße B26 von weniger als 1,5 dB. Diese zusätzliche Lärmbelastung liegt jedoch deutlich unterhalb der in der Lärmakustik bei etwa 3 dB verorteten Wahrnehmbarkeitsschwelle, die auch der gesetzlichen Regelung in § 1 Abs. 2 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zu Grunde liegt.

fälschlicherweise (siehe nachfolgend unter Z. 3 b) pauschal von einer Lärmerhöhung von 0,0-0,5 dB(A) am Tage und einer Beschränkung der Pegelerhöhungen zur Nachtzeit auf den „engeren Straßenraum“ ausgegangen.

Weiterhin muss darauf hingewiesen werden, dass sich im Bereich Schaafeimer Straße (KP1) bis Südring südlich/südöstlich der B26 entgegen den Annahmen in der Planbegründung ausschließlich Wohnnutzungen befinden, so dass hier von einem faktischen allgemeinen Wohngebiet auszugehen ist.

II.3. 3. Zu den Ergebnissen der Schalltechnischen Stellungnahme und den Ausführungen zur Lärmproblematik in der Planbegründung

Trotz der vorstehenden Mängel ist bereits aufgrund der Schalltechnischen Stellungnahme davon auszugehen, dass der vorliegenden Bauleitplanung unüberwindbare Immissionschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen, so dass es an der erforderlichen Planrechtfertigung fehlt und die Bauleitplanung aufzugeben ist, wenn die Darstellung in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf zutrifft, dass Schallschutzmaßnahmen für die Anlieger der B26 nicht in Betracht kommen. Denn: Können Gesundheitsgefahren und Eingriffe in das Eigentum nicht vermieden werden und scheiden Planungsalternativen oder eine vollständige Umplanung nach der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde und/oder angesichts der örtlichen Verhältnisse aus, muss die Gemeinde von der beabsichtigten Planung Abstand nehmen. Die grundrechtlichen Schutzpflichten aus Art. 2 Abs. 2 S. 1 und Art. 14 Abs. 1 S. 2 Grundgesetz setzen der bauleitplanerischen Gestaltungsfreiheit der Gemeinde äußerste (strikte) Grenzen, die im Wege der Abwägung nicht überwindbar sind. Ein Bebauungsplan, dessen Verwirklichung im Zeitpunkt seines Inkrafttretens dauerhafte Hindernisse rechtlicher oder tatsächlicher Art entgegenstehen, verletzt § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB und ist unwirksam. Eine Planung, die objektiv vor nicht überwindbaren Hindernissen steht, verfehlt ihren gestaltenden Auftrag.

[u.a.: BVerwG, B. v. 30.11.2006 – 4 BN 14.06; BVerwG, U. v. 21.03.1996 – 4 C 9.95; BVerwG, U. v. 21.03.2002 – 4 CN 14.00]

II.3.a) a) Überschreitung der Schwelle der Gesundheitsgefahr

Aufgrund der Schalltechnischen Stellungnahme ist – trotz der vorstehenden Mängel – davon auszugehen, dass – u.a. auf den Grundstücken unserer Mandantschaft entlang der B26 in einer Vielzahl von Fällen – und nicht nur „vereinzelt“, wie die Schalltechnische Stellungnahme unter Z. 4.2 (S. 14) der Schalltechnischen Stellungnahme („Diskussion“) glauben machen möchte – „die Werte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht

Das bedeutet, dass nach wissenschaftlichen Erkenntnissen die durch die Entwicklung des Kasernengeländes zu erwartende zusätzliche Lärmbelastung entlang der Bundesstraße B26 durch die dortigen Anwohner nicht oder kaum wahrgenommen werden kann (BVerwG, Urt. v. 13.03.2008 – 3 C 18/07; BVerwG, Urt. v. 19.12.2017 – 7 A 7/17; HessVGH, Beschl. v. 19.09.2019 – 3 B 1535/18.N).

Zudem sind die Grundstücke entlang der B26 einer im Vergleich zu der geringen Zusatzbelastung weit überwiegender Vorbelastung durch den unabhängig von der Entwicklung des Kasernengeländes bestehenden Straßen- und Schienenverkehr ausgesetzt. Nach der schalltechnischen Stellungnahme des TÜV Süd vom 24.11.2020 werden **unabhängig von der Entwicklung der Kaserne** im Prognosefall 2030 durch den Straßenverkehr an den vordersten Hausfassaden zur B26 vereinzelt Dauerschallpegel von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht überschritten. Damit fehlt es an der für die Auslösung der grundrechtlichen Schutzpflicht erforderlichen Kausalität zwischen dem zu erwartenden Mehrverkehr auf der B26 durch die Entwicklung des Kasernengeländes und dem Eintritt einer Gesundheitsgefährdung der Anwohner. Überschreitet wie hier schon die Vorbelastung die Schwelle der Gesundheits- oder Eigentumsgefährdung, sind grundrechtsrelevante Auswirkungen in erster Linie der Vorbelastung, nicht aber der hinzutretenden Planung zuzurechnen und müssen daher von dieser nicht bewältigt werden (BVerwG, Beschl. v. 28.12.2017 – 3 B 15/16; BVerwG, Beschl. v. 25.04.2018 – 9 A 16/16; HessVGH, Urt. v. 09.04.2019 – 3 C 1453/16.N).

Unter diesen Umständen war es entgegen der Auffassung der Einwendungsführer hier nicht notwendig, für die Grundstücke an der B26 einen Summenpegel aus Straßen- und Schienenlärm zu berechnen. Vielmehr bleibt es bei dem sich aus den gesetzlichen Bestimmungen über den Verkehrslärmschutz ergebenden Grundsatz, dass jedes Verkehrssegment für sich zu betrachten und zu bewerten ist (BVerwG, Urt. v. 21.03.1996 – 4 C 9/95; HessVGH, Urt. v. 14.07.2004 – 12 A 1517/01; HessVGH, Urt. v. 21.08.2009 – 11 C 227/08.T). Dieses Trennungsprinzip liegt auch der 16. BImSchV zu Grunde, die in den Berechnungsvorschriften für Straßen- und Schienenverkehrslärm (Anlagen 1 und 2) jeweils eine isolierte Erfassung dieser Verkehrslärmarten vorsieht.

Hieran ändert sich auch nichts durch die kumulative Betrachtung verschiedener Lärmquellen im Lärmaktionsplan Hessen. Lärmaktionspläne haben nach §§ 47a ff. BImSchG den gesamten Umgebungslärm zu berücksichtigen, dem Menschen insbesondere in bebauten Gebieten ausgesetzt sind. Dieser von vornherein auf eine Gesamtbetrachtung verschiedener Lärmquellen gerichtete Ansatz des Gesetzgebers bei der

Überschritten" werden. Erst Recht und in noch verstärktem Maße ist hiervon bei Vermeidung der in vorstehender Ziffer 1 genannten Mängel auszugehen.

Damit wird vorliegend (schon nach der mangelhaften Schalltechnischen Stellungnahme, erst Recht also bei zutreffender Begutachtung) die gerichtlich (auch höchstrichterlich) definierte Schwelle der Gesundheitsgefahr und Eigentumsbeeinträchtigung (siehe hierzu oben) überschritten.

II.3.b) **b) Irrelevanz des Grades der planbedingten Erhöhung der Immissionswerte**

Die aus vorstehenden Gründen fehlerhafte, d.h. zu zu niedrigen Immissions- und Erhöhungswerten führende Schalltechnische Stellungnahme kommt unter Z. 4.2 (S. 14) der Schalltechnischen Stellungnahme („Diskussion“) zu dem Ergebnis, dass die durch die Entwicklung des Kasernengeländes und den damit verbundenen zusätzlichen Verkehr hervorgerufene Erhöhung der Beurteilungspegel unter 1,5 dB liegen wird und eine für eine wesentliche Änderung erforderliche Erhöhung von mehr als 3 dB damit nicht erreicht wird. Für die Grundstücke unserer Mandantschaft werden Pegelerhöhungen von

- tags (S. 10)
 - im Fall der Darmstädter Straße 28 von
 - > 0,50-1,00 rückseitig (was insbesondere mit Blick auf die geschützten Garten-/Außenwohnbereiche problematisch ist)
 - > 0,00-0,50 straßenseitig u. seitlich
 - im Fall der Darmstädter Straße 36 von > 0,00-0,50 an allen Seiten
- nachts (S. 13)
 - im Fall der Darmstädter Straße 28 von
 - > 0,50-1,00 rückseitig (was insbesondere mit Blick auf die geschützten Garten-/Außenwohnbereiche problematisch ist)
 - > 0,00-0,50 straßenseitig u. seitlich
 - im Fall der Darmstädter Straße 36 von > 0,00-0,50 an allen Seiten

ausgewiesen. Andere Grundstücke sind noch stärker betroffen.

Abgesehen davon, dass diese Werte aufgrund der beschriebenen Mängel der Schalltechnischen Stellungnahme zu gering angesetzt sein dürften, sind all diese Feststellungen letztlich aber irrelevant. Denn:

Eine den gesetzlichen Regelungen des Immissionsschutzrechts immanente Grenze des Zulässigen ist dann erreicht, wenn bei einer Gesamtbewertung nicht Gesundheitsgefahren vermindert, sondern erhöht werden,

Lärminderungsplanung ist mit den Anforderungen an die ordnungsgemäße Abwägung beim Erlass eines Bebauungsplans nicht identisch und auch nicht vergleichbar. Hier gilt wie dargestellt der Grundsatz, dass Lärm verkehrsträgerbezogen zu ermitteln und die Bildung eines Summenpegels nicht die Regel, sondern die Ausnahme ist (BVerwG, Beschl. v. 25.04.2018 – 9 A 16/16). Ein Ausnahmefall liegt hier aus den oben genannten Gründen nicht vor.

Es ist auch nicht zu beanstanden, dass das Ausmaß des Schienenlärms in der schalltechnischen Untersuchung der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH vom 25.08.2019 nur für das Kasernengelände, nicht aber für die Grundstücke an der B26 ermittelt wurde. Abwägungsrelevante Erkenntnisse hätten sich aus einer solchen Ermittlung nicht ergeben können, weil nach der schalltechnischen Stellungnahme des TÜV Süd vom 24.11.2020 allein schon der im Jahr 2030 ohne die Entwicklung der Kaserne zu erwartende Straßenverkehr zu einer Gesundheitsgefährdung der Anwohner führt, wenn bis dahin keine Lärmsanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

Rechnete man den Schienenlärm noch hinzu, der durch die Entwicklung des Kasernengeländes überhaupt nicht beeinflusst wird, kann eine Gesundheitsgefährdung erst recht nicht mehr dem Bebauungsplan für das Kasernengelände zugerechnet werden.

Ungeachtet der fehlenden Zurechenbarkeit bemühen sich Stadt und Konversionsgesellschaft anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplans bereits jetzt intensiv um eine Verbesserung der Situation bzw. um eine Entschärfung des Lärmkonflikts. Hierzu wird auf die bereits eingeleiteten Schutzmaßnahmen verwiesen (Optimierung des Bestandsnetzes an Straßen in Zusammenarbeit mit Hessen Mobil, Prüfung und Anordnung von Tempo-30 und Prüfung von Durchfahrtsbeschränkungen für Lkw auf der B26, Angebot passiver Schallschutzmaßnahmen auf Kosten der Konversionsgesellschaft).

zu II.1.b)6: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Schaafheimer Straße weist ein deutlich geringeres Verkehrsaufkommen und damit auch deutlich geringere Verkehrslärmimmissionen auf als die Darmstädter Straße. Von daher bedurfte es hier keiner Einbeziehung in die Schalltechnische Untersuchung. Anlässlich der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Untersuchung aber erweitert. Auch die Schaafheimer Straße wurde einbezogen.

[BVerwG, U. v. 28.01.1999 – 4 CN 5/98]

wenn beispielsweise also – wie vorliegend – oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefahr (siehe hierzu oben) eine weitere Lärmpegelerhöhung in Kauf genommen wird, ohne Schallschutzmaßnahmen für die Betroffenen zu ergreifen.

Eine Bauleitplanung, die – wie vorliegend – eine bereits vorhandene Lärmbelastung in gesundheitsschädlichem Ausmaß (mind. 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts) weiter erhöht, entspricht nur dann dem im Abwägungsgebot verankerten Gebot der Konfliktbewältigung, wenn sie die zusätzliche Verkehrslärmerhöhung durch entsprechende Maßnahmen, z.B. des aktiven und passiven Schallschutzes, kompensiert,

[VGH Mannheim, U. v. 10.11.2010 – 5 S 955/09; OVG Koblenz, U. v. 25.03.1999 – 1 C 11636/98; OVG Bautzen, B. v. 15.12.2005 – 5 BS 300/05; OVG Bautzen, B. v. 08.12.2005 – 5 BS 159/05]

wobei es mit Blick auf die erforderliche Kompensation nicht genügt, (wie vorliegend) bei Aufstellung des Bebauungsplans auf (Verkehrs-)Planungen zu verweisen, obwohl unsicher ist, ob diese jemals verwirklicht werden. Verweist der Plangeber im Bauleitplanverfahren auf eine künftige Lösung, deren Realisierung nicht absehbar ist, verstößt dies gegen das Gebot der Problembewältigung.

[OVG Koblenz, U. v. 31.08.2004 – 8 C 10423/04 im Anschl. An: BVerwG, B. v. 14.7.1994 – 4 NB 25.94]

Darüber hinaus kommt es entgegen dem Eindruck, der in den ausliegenden Planunterlagen immer wieder erweckt werden soll, auch nicht darauf an, ob sich die Lärmzunahme im hörbaren bzw. geringfügigen Bereich bewegt.

[u.a.: VGH Mannheim, U. v. 10.11.2010 – 5 S 955/09; OVG Koblenz, U. v. 25.03.1999 – 1 C 11636/98; vgl. auch: BVerwG, B. v. 19.02.1992 – 4 NB 11.91; VG Osnabrück, U. v. 13.11.2019 – 6 A 243/1; OVG Koblenz, U. v. 31.08.2004 – 8 C 10423/04; OVG Münster, U. v. 13.03.2008 – 7 D 34/07.NE m. Verw. auf: BVerwG, U. v. 11.01.2001 – 4 A 13.99]

Eine etwaige Irrelevanzschwelle existiert bei der Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsschädigung nicht.

[VG Osnabrück, U. v. 13.11.2019 – 6 A 243/17 m. Verw. auf: BVerwG, U. v. 07.03.2007 – 9 C 2/06]

Schon geringe Immissionspegelerhöhungen können vielmehr dann unzumutbar sein, wenn die Lärmvorbelastung bereits so hoch ist, dass sie sich der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung nähert oder diese gar überschreitet, wenn sie sich mithin der Grenze nähert, jenseits derer grundrechtliche Schutzanforderungen greifen. Der Staat hat dafür Sorge zu tragen, dass er die Gesundheit des Einzelnen nicht durch staatliche Maßnahmen verletzt, was in diesem Zusammenhang bedeutet, dass zusätzliche Lärmbeeinträchtigung

zu II.2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wie bereits dargelegt, sind weder die Verkehrsuntersuchung noch die Schalltechnische Stellungnahme in ihren Ergebnissen zu beanstanden.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird die Abfolge der Nutzungen nördlich und südlich entlang der B26 dargestellt. Der Abschnitt Schaafheimer Straße bis Südring in Höhe des Bauzentrums wird als Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe (Krafftutterhersteller) bezeichnet. Ergänzend wird ausgeführt, dass die Bauzeile zwischen Schaafheimer Straße und Südring bis in Höhe des Bauzentrums auch als faktisches Allgemeines Wohngebiet angesprochen werden könnte. Hiergegen spricht allerdings die in dem Straßenumgriff von Darmstädter Straße / Schaafheimer Straße / Edmund-Lang-Straße / Südring vorhandene gewerbliche Nutzung (Krafftutterhersteller).

Die Stellungnahme spricht von dem „Bereich Schaafheimer Straße (KP1) bis Südring südlich/südöstlich der B26“. Diese Formulierung wird zum Anlass für folgende Klarstellung genommen:

- Zwischen der Schaafheimer Straße/Edmund-Lang-Straße und Südring befindet sich neben Wohnhäusern auch ein Fachbetrieb für Bäckereitechnik.

- Im Umgriff Schaafheimer Straße/Edmund-Lang-Straße/Südring/Darmstädter Straße sind Wohngebäude und ein Gewerbebetrieb (Krafftutterhersteller) vorhanden. Hierauf bezieht sich die Aussage in der Begründung.

Die Feststellung in der Begründung hat damit auch weiterhin Bestand.

zu II.3.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Das Schutzbedürfnis und die erhebliche Vorbelastung speziell der Anwohner an der B26 wird nicht verkannt. Es trifft auch zu, dass die planbedingte Erhöhung der Immissionswerte trotz ihrer Geringfügigkeit abwägungserheblich ist.

gen, die auf hoheitlichen Planungen beruhen, nicht zu einer Gesamtbelastung führen dürfen, die eine Gesundheitsgefährdung darstellt.

[OVG Münster, U. v. 01.04.2020 – 10 D 2/18.NE]

Dies alles gilt insbesondere auch, wenn – wie vorliegend – aufgrund einer Bauleitplanung an anderer Stelle (außerhalb des Plangebiets) vermehrter Verkehr zu einer Erhöhung der Verkehrslärmbelastung der Anliegergrundstücke führt. Insbesondere auf eine Erhöhung des Verkehrslärms um mindestens 3 dB(A) kommt es dann nicht mehr an. Setzt der Bebauungsplan – wie vorliegend – nicht den Neubau einer Straße oder die wesentliche Änderung einer Straße fest, sondern führt eine durch die Umsetzung der Planung bewirkte Verkehrsverlagerung auf eine andere Straße/der planbedingte Mehrverkehr dort zu einer Erhöhung der Verkehrslärmbelastung, ist der dadurch ausgelöste Konflikt im Rahmen der Bauleitplanung zu bewältigen. Die Betroffenen können in diesem Fall auch nicht auf §§ 42, 41 Abs 1 BImSchG verwiesen werden, weil eine bloße Veränderung der Verkehrsbelastung nicht die Tatbestandsvoraussetzungen des § 41 Abs 1 BImSchG erfüllt.

[OVG Koblenz, U. v. 25.03.1999 - 1 C 11636/98]

Mit dieser Rechtsprechung ist es erst Recht nicht vereinbar, wenn in der Planbegründung (aufgrund der vorstehenden Ausführungen auch noch inhaltlich falsch) festgestellt wird, dass die „vereinzelte“ Überschreitung der Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) „unabhängig von der Entwicklung der ehem. Kaserne“ sei und „auch der Verzicht auf die Entwicklung der Kaserne nicht geeignet wäre, das Problem zu bewältigen.“ Gerade mit Blick auf die trotz Fehlerhaftigkeit der Verkehrsuntersuchung und der in der Schalltechnischen Stellungnahme dennoch festgestellten Werterhöhungen ist vielmehr dahingehend zu argumentieren, dass ein ohnehin schon über der Schwelle zur Gesundheitsgefahr immissionsbelasteter Bereich von weiteren Belastungen (oder auch eine Verstärkung der aktuellen Belastung) zu verschonen ist, um jemals eine Minderung der gesundheitsgefährdenden Immissionen zu ermöglichen bzw. nicht jegliche in der Zukunft liegende Möglichkeit einer entsprechenden Lärminderung zu konterkarieren.

II.4. 4. Sonstiges

(Zeichnerische oder textliche) Festsetzungen zum Schutz der Grundstücke unserer Mandantschaft vor planbedingten Lärmimmissionen enthält der Bebauungsplanentwurf schlicht nicht.

Über den Tellerrand unserer Mandantschaft hinaus soll der vorstehende, auf die Interessen unserer Mandantschaft beschränkte Vortrag zur Lärmproblematik an dieser Stelle um

Unter den hier gegebenen Umständen stehen die grundrechtlichen Schutzpflichten aus Art. 2 Abs. 2 S. 1 und Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG jedoch der Planung nicht entgegen. Zur Begründung wird auf den Abwägungsvorschlag zu II.1.b)5 verwiesen. Die Belange der Anwohner begründen kein dauerhaftes und unüberwindbares Planungshindernis, sondern sind mit dem ihnen objektiv zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen (HessVGh, Urt. v. 09.04.2019 – 3 C 1453/16.N). Im Hinblick darauf, dass die Lärmbelastung der Anwohner an der B26 ganz überwiegend von der Entwicklung des Kasernengeländes unabhängig ist und die dadurch zu erwartende Zusatzbelastung durch die oben zu II.1.b)5 genannten Schutzmaßnahmen kompensiert werden kann, ist die Zusatzbelastung für die Anwohner an der B26 in Abwägung mit den für die Planung sprechenden Belangen noch als zumutbar zu bewerten.

zu II.3.a): Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Er wird zum Anlass genommen, nochmals zu verdeutlichen, dass die Überschreitung der in der Stellungnahme genannten Werte ursächlich nicht durch die Entwicklung der „Kaisergärten“, sondern durch die allgemeine Zunahme des Verkehrs im klassifizierten Netz begründet ist. Die Entwicklung der „Kaisergärten“ wird zu einer im Vergleich nur geringfügigen Pegelerhöhung führen. Dennoch übernimmt die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH die Kosten für Maßnahmen des passiven Schallschutzes an den Wohnhäusern entlang der klassifizierten Straßen südlich der Bahn, soweit sie durch die Entwicklung der „Kaisergärten“ eine zusätzliche Beaufschlagung erfahren.

zu II.3.b): Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Es wird hierzu zunächst auf den Abwägungsvorschlag zu II.1.b) 5 verwiesen. Auch bei einem Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kaisergärten“ würden die Verkehrslärmimmissionen infolge der allgemeinen Verkehrszunahme die Schwelle zur Gesundheitsgefahr überschreiten. Die Mandanten von RA Dr. Weitz müssten sich dann aber an den Straßenbaulastträger wenden.

Es wird wie bei II.3.a) darauf hingewiesen, dass die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH bereit ist, die Kosten für passiven Schallschutz an den Wohnhäusern entlang der klassifizierten Straßen südlich der Bahn, die durch die Entwicklung der „Kaisergärten“ eine zusätzliche Beaufschlagung erfahren, zu übernehmen.

einen Verweis auf Tabelle 62 des Lärmaktionsplanes Hessen (3. Runde) – Teilplan Regierungsbezirk Darmstadt Landkreise – ergänzt werden. Daraus ergibt sich schon heute folgendes Bild:

Tabelle 62: Betrachtete Straßenabschnitte in Babenhausen (PLUS-Kartierung)

	Ort	Örtlichkeit	L _{DEN} in dB (A) belastete Personen			L _{NIGHT} in dB (A) belastete Personen			LKZ	
			>65-70	>70-75	>75	>55-60	>60-65	>65	L _{DEN}	L _{NIGHT}
1	Babenhausen	B 26, Aschaffener Straße Darmstädter Straße	96	48	1	85	53	4	598	660
2	Babenhausen	L 3065/L 3116 Bouxwiller Straße Hindenburgstraße	104	4	0	80	1	0	213	148
3	Babenhausen	Langstadt Kleestädter Straße	85	16	0	60	16	0	334	225

Es ist schlicht nicht nachvollziehbar, wie in Anbetracht einer solchen Lärmsituation auch nur daran gedacht werden kann, unter (vorsichtig ausgedrückt) extrem vorteilhafter Berechnung planbedingter Mehrverkehre und Lärmerhöhungen die Belastung der Anwohner der B26 mit zusätzlichem Verkehrslärm auch nur in Betracht zu ziehen, statt zunächst Maßnahmen zur Verbesserung der Lärmbelastung der Wohnbebauung im Bereich der B26 zu ergreifen. Hier steht offenbar das wirtschaftliche Interesse vor den Gesundheitsinteressen der Anwohner. Abgesehen davon werden aktive Schallschutzmaßnahmen keinesfalls hinreichend geprüft.

III.

III. Schadstoffimmissionen

Die bisherigen Erkenntnisse und Darstellungen in den ausliegenden Planungsunterlagen zum Thema „Schadstoffimmissionen“ leiden letztlich an denselben Mängeln wie jene zu Lärmimmissionen. Auch hier geht alles auf die fehlerhafte Verkehrsuntersuchung (siehe vorstehend I) zurück. Auch hier war die fehlerhafte Verkehrsuntersuchung

„Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH, Verkehrsuntersuchung zu geplanten Entwicklungen im Bereich der ehemaligen US-Kasernen in Babenhausen, Bericht Dez. 2018, Auftraggeber: Konversionsgesellschaft Kaserne Babenhausen mbH“

gemäß Seite 4 des

Die Stadt Babenhausen geht davon aus, dass dieser Weg die schnellere und für die Betroffenen einfachere Möglichkeit ist, den Schallschutz an ihren Wohnhäusern zu verbessern.

zu II.4.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Eine Einbeziehung der Grundstücke der Einwendungsführer in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist städtebaulich nicht erforderlich. Die Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen wie z.B. einer Lärmschutzwand entlang der B26 wäre vorliegend aufgrund der vorgegebenen Grundstückssituation nicht zielführend, da diese wegen der Grundstückszufahrten zu häufig unterbrochen werden müsste und daher keine ausreichende Schutzwirkung entfalten könnte. Im Übrigen könnte eine Schallschutzwand entlang der B26 die Anwohner nicht vor dem von der anderen Seite her einwirkenden Schienenlärm schützen.

Allein die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen - infrage käme hier nur eine Zuordnung zu den Lärmpegelbereichen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau - würde zwar das Maß der Verkehrslärmimmissionen verdeutlichen, die Durchführung von Schutzmaßnahmen aber nicht bewirken. Allerdings hat die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH auf Anregung der Stadt Babenhausen den Hauseigentümern entlang der klassifizierten Straßen einschließlich der betroffenen Wohnhäuser einmündender Straßen angeboten, die individuelle Betroffenheit durch einen Schallgutachter der TÜV Süd Industrie Service GmbH und einen vereidigten Bausachverständigen prüfen zu lassen und im Bedarfsfall die Kosten für passive Schallschutzmaßnahmen zu übernehmen. Dies betrifft z.B. auch den Einbau von Schallschutzfenstern an den nicht unmittelbar zur Darmstädter Straße hin ausgerichteten Gebäudeseiten.

Dieses verbindliche Angebot macht die Einbeziehung der Grundstücke an der B26 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans und die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen überflüssig.

(Die abgebildete Tabelle ist im Lärmaktionsplan Hessen (3. Runde) Teilplan Regierungsbezirk Darmstadt Landkreise, Stand 04.05.2020 auf S. 167 dargestellt. Das Heft ist über die Homepage des Regierungspräsidiums Darmstadt abrufbar.)

„Berichts über die Schadstoffimmissionen durch den Kfz-Verkehr auf der Bundesstraße B 26 im Rahmen der Entwicklung des Kasernenareals in Babenhausen“

vom 29.07.2019

„Beurteilungsgrundlage“

und wird darüber hinaus auf Seite 6 dieses Berichts auf die fehlerhafte Verkehrsuntersuchung als Grundlage Bezug genommen.

Gemäß Seite 13 des Berichts wurden die Verkehrsdaten zur Immissionsberechnung der Verkehrsuntersuchung von Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH entnommen.

Infolge dessen sind auch die in diesem Bericht getroffenen Aussagen nicht belastbar. Interessant ist lediglich, dass der Bericht dennoch zu dem Ergebnis kommt, dass damit zu rechnen ist, dass der 1-Stunden-Grenzwert für NO₂-Kurzzeitbelastungen und der Tagesmittelwert für Feinstaub PM₁₀ zuweilen überschritten werden wird.

Letztlich wird insofern auch der Belang der Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität nicht hinreichend berücksichtigt.

IV. Fazit

Ausgehend vom derzeitigen Status Quo in der Darmstädter Straße

- IV.1
- stehen der Bauleitplanung unüberwindbare (verkehrliche und vor allem immissionschutzrechtliche) Hindernisse und somit eine fehlende Planrechtfertigung entgegen, denn: § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB enthält das Gebot städtebaulich erforderlicher und Verbot nicht erforderlicher Pläne. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist ein Bebauungsplan aber dann nicht, wenn zwar ein städtebauliches Konzept vorliegt, der Bebauungsplan aber nicht der Verwirklichung dieses Konzepts dient und dienen kann.

[u.a.: VGH München, U. v. 12.7.2001 – 26 N 00.949].

zu III.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Es wurde bereits mehrfach dargelegt, dass die Verkehrsuntersuchung eine belastbare Grundlage für weitergehende Untersuchungen darstellt. Dies gilt auch für den Bericht über die Schadstoffimmissionen.

Als Ergebnis seiner Prognoseberechnungen stellt der Gutachter auch in der Fortschreibung 11/2020 fest, dass an allen Straßenabschnitten und Aufpunkten der Jahresmittelwert den Grenzwert der 39. BImSchV für Stickstoffdioxid (NO₂) unterschreitet. Die Grenzwerte für die Jahresmittelwerte für Partikel PM₁₀ und PM_{2,5} werden ebenfalls eingehalten.

Für die Abwägung bleibt festzuhalten, dass der Bebauungsplan „Kaisergärten“ den Luftaustausch entlang der klassifizierten Straßen nicht beeinträchtigt und eine Konzentration von Stickstoffdioxid und Feinstaub auch zukünftig nicht zu besorgen ist.

zu IV.1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht nicht, da bereits dargelegt wurde, dass den Belangen des Immissionsschutzes ausreichend Rechnung getragen wird und diese dem Vollzug des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

Die Gemeinde darf insbesondere keinen Bebauungsplan aufstellen, der nicht vollzugsfähig ist, weil seine Verwirklichung an den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der Verordnung scheitern müsste.

[u.a.: BVerwG, U. v. 12.8.1999 – 4 CN 4/98]

Eine städtebauliche Satzung ist nicht im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, wenn die nach der Satzung zulässigen Vorhaben aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht verwirklicht werden könnten.

[u.a.: VGH München, U. v. 18.12.2006 – 1 N 05.2027]

Unzulässig und demzufolge materiell rechtswidrig ist ein Bebauungsplan, wenn er aus zwingenden Gründen vollzugsunfähig ist oder auf unabsehbare Zeit keine Aussicht auf Verwirklichung bietet.

[u.a.: VGH München, U. v. 22.11.2004 – 20 N 02.1326 -, juris; VGH München, U. v. 6.6.2003 – 15 N 02.1845 -, juris; VGH Kassel, U. v. 25.6.2009 – 4 N 869/07 -, juris]

IV.2 – kann die Feststellung in Z. 1.5 – S. 8 – des Umweltberichts

„Anderweitige Risiken für die menschliche Gesundheit [...] sind bei Umsetzung der Planung zum derzeitigen Wissensstand nicht zu erwarten.“

und Z. 2.7 – S. 34 – des Umweltberichts

„In der Summe ist jedoch mit positiven Auswirkungen auf die örtliche Wohnqualität und die Naherholung zu rechnen.“

nur als Sarkasmus angesehen werden; schlicht falsch ist die Aussage in Z. 1.5 – S. 8 – des Umweltberichts

„[...] Risiken für die menschliche Gesundheit [...] sind bei Umsetzung der Planung zum derzeitigen Wissensstand nicht zu erwarten.“

und Z. 2.7 – S. 34 – des Umweltberichts, dass eine prinzipiell denkbare Wohnqualitätsminderung durch eine Erhöhung der Verkehrsbelastung

„durch umfangreiche Maßnahmen u.a. zum Schallschutz wirksam minimiert werden kann“

bzw. – so Z. 8 (S. 47) des Umweltberichts/Z. 6 (S. 45) des Umweltberichts –, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf [...], Mensch, Gesundheit [...] sind voraussichtlich nicht zu erwarten und – so Z. 1.5 (S. 10) des Umweltberichts – eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Be-

zu IV.2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die angesprochenen Fundstellen aus dem Umweltbericht werden aktualisiert.

rücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen ausgeschlossen werden kann.

Insgesamt

- IV.3 - verstößt die aktuelle Bauleitplanung gegen das planerische Gebot der Konfliktbewältigung, da die verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Konflikte keiner Lösung zugeführt, sondern eine Konfliktlösung diesbezüglich der ungewissen Durchführung (zudem nicht ausreichender) verkehrlicher Maßnahmen (meist durch Dritte/Hessen Mobil oder Bund) überlassen wird.

Städtebauliche Konflikte, die sich aus der vorhandenen baulichen Situation und/oder den jeweiligen Planungen/Vorhaben ergeben, sind schon mit planerischen Mitteln zu lösen und dürfen nicht bewusst offengelassen werden. In der Rechtsprechung ist geklärt, dass grundsätzlich jeder Bebauungsplan die von ihm geschaffenen oder zurechenbaren Konflikte zu lösen hat. Nur ausnahmsweise ist eine Problemverlagerung auf spätere Entscheidungen zulässig, wenn die Durchführung anderweitiger Konfliktlösungsmaßnahmen sichergestellt ist, d.h. auf der untergeordneten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder bei Erteilung von Baugenehmigungen eine Regelung oder ein Nachsteuern möglich ist.

Mit andern Worten: Jeder Plan muss die ihm zuzurechnenden Probleme bewältigen u. dadurch die betroffenen Belange zum Ausgleich bringen. Städtebauliche Konflikte, die sich aus der vorhandenen baulichen Situation oder geplanten Vorhaben ergeben, sind schon mit planerischen Mitteln, d.h. durch eine entsprechende städtebauliche Ordnung präventiv zu lösen.

Ein Plan verletzt indessen das Abwägungsgebot und das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, wenn er einen Lärmkonflikt unbewältigt lässt, obwohl bekannt war, dass bestimmte Immissionsgrenzwerte in der unmittelbaren Nachbarschaft außerhalb des Plangebietes nicht eingehalten werden können.

[VGH Kassel, U. v. 12.3.2008 – 3 N 1907/05]

Diesen Anforderungen der Rechtsprechung wird die hiesige Bauleitplanung nicht gerecht.

- IV.4 - verstößt die aktuelle Bauleitplanung gegen das planerische Gebot der Rücksichtnahme, in dem den bereits über die Schwelle der Gesundheitsgefahr und der Eigen-

zu IV.3.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Zur Begründung wird auf die Abwägungsvorschläge zu II.1.b) 5 verwiesen. Es ist nicht ersichtlich und konnte auch in der Stellungnahme nicht dargelegt werden, dass der Bebauungsplan eine unzulässige Konfliktverlagerung betreibt.

tumsbeeinträchtigung hinaus belasteten Grundstückseigentümern in der Darmstädter Straße – insbesondere auch unserer Mandantschaft – weitere Lärmbelastigungen zugemutet werden sollen;

- IV.5 - führt gerade diese weitere Mehrbelastung über die Schwelle der Gesundheitsgefahr und der Eigentumsbeeinträchtigung hinaus zu einer Verletzung der Grundrechte unserer Mandantschaft auf körperliche Unversehrtheit und Eigentum.

- IV.6 Die hiesige Bauleitplanung wird letztlich erst dann „rechtssicher“ vorangetrieben werden können, wenn die bestehende Verkehrs- und Immissionsprobleme entlang der B26 vorab – zum Beispiel durch eine Umgehungsstraße – einer deutlichen Verbesserung (Lösung) zugeführt wurden.

Mit freundlichen Grüßen



(Dr. Weitz)
Rechtsanwalt und Mediator
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

zu IV.4.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Dem planerischen Gebot der Rücksichtnahme wird allein schon durch das Angebot der Übernahme von Maßnahmen des passiven Schallschutzes entsprochen.

zu IV.5.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Weiterführend sei auf die obigen Ausführungen, zuletzt unter IV.4, verwiesen.

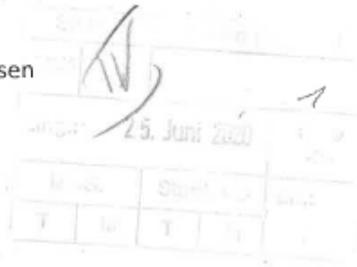
zu IV.6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Ortsumfahrung im Zuge der B26 ist zwar im Bundesverkehrswegeplan 2030 enthalten, aber nur als „weiterer Bedarf“ (Projektliste Straße, Hessen lfd. Nr. 111). Ihr Bau ist daher zeitlich nicht absehbar.

Die Stadt Babenhausen hat aber schon im Jahr 2018 eine gesamtstädtische Untersuchung mit dem Titel „Stadtentwicklungskonzept Mobilität“ beauftragt, die Möglichkeiten aufzeigen wird, wie die Stadt eigenständig tätig werden kann, um auch die Ortsdurchfahrt im Zuge der B26 mittel- und langfristig zu entlasten. Aus fachlicher Sicht wird unter Hinweis auf die durchgeführten Untersuchungen und Darlegungen davon ausgegangen, dass hier eine zulässige Bauleitplanung betrieben wird.

Bürger

Magistrat der Stadt Babenhausen/Hessen
Marktplatz 2
64832 Babenhausen



23.06.2020

Betr.: Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes „Kaisergärten“

Im Bebauungsplan wurden die gesundheitsgefährdenden Belastungen durch den Mehrverkehr auf der Schaafheimer Straße nicht berücksichtigt.

Bürger 12 (23.06.2020) und Bürger 15-18, 25-28, 31, 33, 67

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Schaafheimer Straße weist nach dem Analyse-Nullfall 2018 zwischen der Aschaffener Straße und dem Abzweig der Edmund-Lang-Straße einen durchschnittlichen Tagesverkehr DTV (Kfz/24h) von 14.105 Fahrzeugen auf, die Darmstädter Straße zwischen Schaafheimer Straße und Ostheimer Weg hingegen 26.675 Fahrzeuge. Die Vergleichswerte des Prognose-Planfalls 2030 mit Kasernenentwicklung zeigen 17.265 bzw. 30.465 Fahrzeuge. Die Schaafheimer Straße weist damit auch in ihrem am stärksten frequentierten Abschnitt ein deutlich geringeres Verkehrsaufkommen auf als die Darmstädter Straße. Damit sind aber auch die Verkehrslärm- und Schadstoffimmissionen deutlich geringer.

Die Schalltechnische Stellungnahme wurde anlässlich der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen aber auch auf die Schaafheimer Straße ausgedehnt. Die Erweiterung des Gutachtens vom 24.11.2020 zeigt, dass für den Planfall 2030 mit Kaserne an den Fassaden entlang der Schaafheimer Straße im Abschnitt Darmstädter Straße bis Südring Beurteilungspegel von bis zu 75-80 dB(A) tags und 65-70 dB(A) nachts erreicht werden. Ab dem Südring sind es bis zu 70-75 dB(A) tags und 60-65 dB(A) nachts. Die relativen Veränderungen infolge der Kasernenentwicklung liegen zwischen Darmstädter Straße und Südring bei bis zu 2 dB tags/nachts und ab dem Südring bei bis zu 3 dB tags und bis zu 1 dB nachts. Die Beurteilungspegel werden mit zunehmender Entfernung von der Darmstädter Straße geringer.

Die Stadt Babenhausen hat die Verkehrsbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg gebeten, sich für die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit einzusetzen. Die Prüfung erfolgt durch Hessen Mobil. Nach derzeitigem Informationsstand wird die Verkehrsbehörde des Landkreises in naher Zukunft Tempo-30 in dem Abschnitt der B26 zwischen Bahnübergang und Aral-Tankstelle anordnen. Tempo-30 gilt zunächst nur für die Nachtzeit. Ob die Voraussetzungen für eine Anordnung auch während der Tageszeit gegeben sind, wird derzeit noch geprüft.

Die Verkehrsbehörde der Stadt Babenhausen wird Hessen Mobil um Prüfung bitten, ob auch auf den Landesstraßen eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit möglich ist und bei Vorliegen der Voraussetzungen Tempo-30 anordnen.

Schließlich hat die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH auf Anregung der Stadt Babenhausen den Hauseigentümern entlang der klassifizierten Straßen einschließlich der betroffenen Wohnhäuser einmündender Straßen angeboten, die individuelle Betroffenheit durch einen Schallgutachter der TÜV Süd Industrie Service GmbH und einen vereidigten Bausachverständigen prüfen zu lassen und im Bedarfsfall die Kosten für passive Schallschutzmaßnahmen zu übernehmen.

Bürger 13

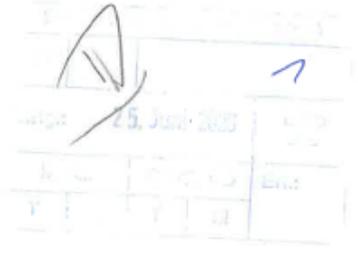
Bürger 13

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die durchgeführten Untersuchungen zur Lärm- und Schadstoffentwicklung erfassen auch den Abschnitt der Darmstädter Straße zwischen Ostheimer Weg und Hindenburgstraße und damit auch das Anwesen Darmstädter Straße 8.

Magistrat der Stadt Babenhausen
Marktplatz 2
64832 Babenhausen



22.06.2020

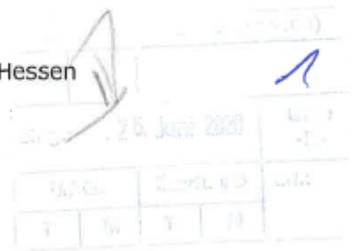
Betr.: Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes „Kaisergärten“

Im Bebauungsplan wurde die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse auf der Darmstädter Str. 8. nicht berücksichtigt.

Unterschrift

Bürger 14

Magistrat der Stadt Babenhausen/Hessen
Marktplatz 2
64832 Babenhausen



22.06.2020

Betr.: Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes „Kaisergärten“

Im Bebauungsplan wurde keine Lärmprognose für den Mehrverkehr vorgestellt, der durch die Anbindung des Gewerbegebietes an Schaafeheimer Straße zu erwarten ist.

Bürger 14 (22.06.2020) und Bürger 19, 36-39, 75

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Schaafeheimer Straße weist nach dem Analyse-Nullfall 2018 zwischen der Aschafener Straße und dem Abzweig der Edmund-Lang-Straße einen durchschnittlichen Tagesverkehr DTZ (Kfz/24h) von 14.105 Fahrzeugen auf, die Darmstädter Straße zwischen Schaafeheimer Straße und Ostheimer Weg hingegen 26.675 Fahrzeuge. Die Vergleichswerte des Prognose-Planfall 2030 mit Kasernenentwicklung zeigen 17.265 bzw. 30.465 Fahrzeuge. Die Schaafeheimer Straße weist damit auch in ihrem am stärksten frequentierten Abschnitt ein deutlich geringeres Verkehrsaufkommen auf als die Darmstädter Straße. Damit sind aber auch die Verkehrslärm- und Schadstoffimmissionen deutlich geringer.

Die Schalltechnische Stellungnahme wurde anlässlich der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen aber auch auf die Schaafeheimer Straße ausgedehnt. Die Erweiterung des Gutachtens vom 24.11.2020 zeigt, dass für den Planfall 2030 mit Kaserne an den Fassaden entlang der Schaafeheimer Straße im Abschnitt Darmstädter Straße bis Südring Beurteilungspegel von bis zu 75-80 dB(A) tags und 65-70 dB(A) nachts erreicht werden. Ab dem Südring sind es bis zu 70-75 dB(A) tags und 60-65 dB(A) nachts. Die relativen Veränderungen infolge der Kasernenentwicklung liegen zwischen Darmstädter Straße und Südring bei bis zu 2 dB tags/nachts und ab dem Südring bei bis zu 3 dB tags und bis zu 1 dB nachts. Die Beurteilungspegel werden mit zunehmender Entfernung von der Darmstädter Straße geringer.

Die Stadt Babenhausen hat die Verkehrsbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg gebeten, sich für die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit einzusetzen. Die Prüfung erfolgt durch Hessen Mobil. Nach derzeitigem Informationsstand wird die Verkehrsbehörde des Landkreises in naher Zukunft Tempo-30 in dem Abschnitt der B26 zwischen Bahnübergang und Aral-Tankstelle anordnen. Tempo-30 gilt zunächst nur für die Nachtzeit. Ob die Voraussetzungen für eine Anordnung auch während der Tageszeit gegeben sind, wird derzeit noch geprüft.

Die Verkehrsbehörde der Stadt Babenhausen wird Hessen Mobil um Prüfung bitten, ob auch auf den Landesstraßen eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit möglich ist und bei Vorliegen der Voraussetzungen Tempo-30 anordnen.

Schließlich hat die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH auf Anregung der Stadt Babenhausen den Hauseigentümern entlang der klassifizierten Straßen einschließlich der betroffenen Wohnhäuser einmündender Straßen angeboten, die individuelle Betroffenheit durch einen Schallgutachter der TÜV Süd Industrie Service GmbH und einen vereidigten Bausachverständigen prüfen zu lassen und im Bedarfsfall die Kosten für passive Schallschutzmaßnahmen zu übernehmen.

Bürger 20

3. Juli 2020

Magistrat der Stadt Babenhausen/Hessen
Marktplatz 2
64832 Babenhausen



Stellungnahme zum ausgelegten Bebauungsplan „Kaisergärten“

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem ausgelegten Bebauungsplan „Kaisergärten“ möchte ich widersprechen. Die zugrunde gelegten verkehrstechnischen Änderungen berücksichtigen die Belange von nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer nicht im erforderlichen Masse. Insbesondere in Bezug auf Fahrradfahrten auf der B26. Ebenso für Fußgänger (insb. Schulkinder) was Abstand zum motorisierten Verkehr und was Straßenquerungen angeht (z.B. Ampelschaltungszeiten).

Mit freundlichen Grüßen

Bürger 20 (03.07.2020)

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Der Bebauungsplan - Plankarte 3 - weist zwar Straßenverkehrsflächen ohne Innenaufteilung aus. Dies darf allerdings nicht missverstanden werden, denn im Zuge der Entwurfsplanung für die einzelnen Knotenpunkte und Netzabschnitte wird auch der nichtmotorisierte Verkehr Berücksichtigung finden. Dies gilt ebenso für die verkehrlenkenden Maßnahmen, zu denen auch die Steuerung der Lichtsignalanlagen zählt. Die Knotenpunktplanungen werden im Detail mit Hessen Mobil abgestimmt, hierbei wird auch der Nachweis einer ausreichenden Berücksichtigung der nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer geführt.

Für Radfahrer und Fußgänger wird eine Verbindung von den „Kaisergärten“ über die Straße Am Schwimmbad und den Sportplatz zur Hindenburgstraße eingerichtet.

Entlang der B26 Darmstädter Straße sind keine Zielpunkte für den Radverkehr auszumachen, die den Bau eigenständiger Radwege erfordern würden (der Baumarkt mit Postfiliale Darmstädter Straße 37 wird zwar vereinzelt auch mit dem Rad angefahren, ist aber nicht mit z.B. einem Schulweg vergleichbar). Auch hier besteht die Möglichkeit alternativer Routen, z.B. durch die Bahnunterführung Altdorfer Straße i.R. Ostheimer Weg und Südring.

Bürger 21

3. Juli 2020

Magistrat der Stadt Babenhausen/Hessen
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

03. Juli 2020

Stellungnahme zum ausgelegten Bebauungsplan „Kaisergärten“

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem ausgelegten Bebauungsplan „Kaisergärten“ möchte ich widersprechen. Die gesundheitliche Gefährdung in Folge der Entwicklung der „Kaisergärten“ durch mehr Straßenverkehr ist nicht im ausreichenden Maße gewürdigt worden (z.B. in Bezug auf Lärmentwicklung).

Mit freundlichen Grüßen

Bürger 21 (03.07.2020)

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die vorliegenden Untersuchungen der TÜV Süd Industrie Service GmbH, Stuttgart 11/2020 zur Schall- und Schadstoffentwicklung belegen, dass die aus dem Straßenverkehr resultierenden Immissionen in dem für eine gerechte Abwägung erforderlichen Umfang untersucht worden sind.

Die Schalltechnische Stellungnahme wurde anlässlich der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen auch auf die Schaaferstraße ausgedehnt. Die Erweiterung des Gutachtens vom 24.11.2020 zeigt, dass für den Planfall 2030 mit Kaserne an den Fassaden entlang der Schaaferstraße im Abschnitt Darmstädter Straße bis Südring Beurteilungspegel von bis zu 75-80 dB(A) tags und 65-70 dB(A) nachts erreicht werden. Ab dem Südring sind es bis zu 70-75 dB(A) tags und 60-65 dB(A) nachts. Die Beurteilungspegel werden mit zunehmender Entfernung von der Darmstädter Straße geringer.

Die Stadt Babenhausen hat die Verkehrsbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg gebeten, sich für die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit einzusetzen. Die Prüfung erfolgt durch Hessen Mobil. Nach derzeitigem Informationsstand wird die Verkehrsbehörde des Landkreises in naher Zukunft Tempo-30 in dem Abschnitt der B26 zwischen Bahnübergang und Aral-Tankstelle anordnen. Tempo-30 gilt zunächst nur für die Nachtzeit. Ob die Voraussetzungen für eine Anordnung auch während der Tageszeit gegeben sind, wird derzeit noch geprüft.

Die Verkehrsbehörde der Stadt Babenhausen wird Hessen Mobil um Prüfung bitten, ob auch auf den Landesstraßen eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit möglich ist und bei Vorliegen der Voraussetzungen Tempo-30 anordnen.

Schließlich hat die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH auf Anregung der Stadt Babenhausen den Hauseigentümern entlang der klassifizierten Straßen einschließlich der betroffenen Wohnhäuser einmündender Straßen angeboten, die individuelle Betroffenheit durch einen Schallgutachter der TÜV Süd Industrie Service GmbH und einen vereidigten Bausachverständigen prüfen zu lassen und im Bedarfsfall die Kosten für passive Schallschutzmaßnahmen zu übernehmen.

Bürger 23

Bürger 23 (27.06.2020)

Beschlussempfehlung

Magistrat der Stadt Babenhausen/Hessen
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

Stempel			
Eing.: 12. Juli 2020		1	
MAG.	Stv. VO	Eing.	
T	M	T	M

27.06.2020

Betr.: Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes „Kaisergärten“

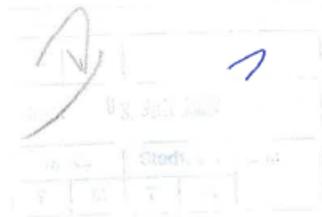
Im Bebauungsplan wurden die gesundheitsgefährdenden Belastungen durch den Mehrverkehr auf der Aschaffener Straße nicht berücksichtigt.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die durchgeführten Untersuchungen erfassen insbesondere auch die Aschaffener Straße bis zur Kaserne. Die vorliegenden Untersuchungen der TÜV Süd Industrie Service GmbH zur Schallentwicklung (Stuttgart 11/2020) bzw. zur Schadstoffentwicklung (Essen 11/2020) belegen, dass die aus dem Straßenverkehr resultierenden Immissionen in dem für eine gerechte Abwägung erforderlichen Umfang untersucht worden sind.

Bürger 29

Magistrat der Stadt Babenhausen/Hessen
Marktplatz 2
64832 Babenhausen



29.06.2020

Betr.: Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes „Kaisergärten“

Im Bebauungsplan wurden die gesundheitsgefährdenden Belastungen durch den Mehrverkehr auf der Friedrich - Ebert - Straße nicht berücksichtigt.

Bürger 29 (29.06.2020) und Bürger 30, 32, 34, 35, 76, 77

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Eine Untersuchung der Friedrich-Ebert-Straße ist nicht erforderlich, da es sich um eine Erschließungsstraße handelt und auch zukünftig handeln wird. Sie dient ausschließlich der Erschließung der über sie verkehrlich erschlossenen Grundstücke.

Mehrverkehre entstehen im östlichen Abschnitt der Friedrich-Ebert-Straße, da die Ausfahrt von der Hindenburgstraße auf die B 26 zukünftig entfällt, so dass die Anlieger aus der Friedrich-Ebert-Straße, Am Schwimmbad, Rhönstraße und Am Felsenkeller nur noch über den neuen Knotenpunkt (KP 7) ausfahren können. Bei einer Verlagerung der Zählstellen der Ausfahrt Hindenburgstraße ist mit folgender Zunahme im östlichen Abschnitt der Friedrich-Ebert-Straße zu rechnen:

- Morgenspitze: 35 Kfz/ h
- Abendspitze: 30 Kfz/ h
- Hochgerechneter (werktäglicher) Tagesverkehr: 320 Kfz/ 24h
- DTV: 305 Kfz/ 24h

Weiterhin wird der Linksabbieger von der B 26 Ost in die Hindenburgstraße künftig über den KP 7 geführt:

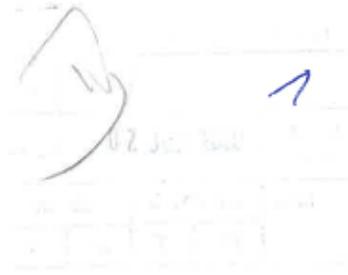
- Morgenspitze: 5 Kfz/ h
- Abendspitze: 0 Kfz/ h
- Hochgerechneter (werktäglicher) Tagesverkehr: 20 Kfz/ 24h

Die Verkehrsverlagerung wird als abwägungsfähig bezeichnet, da der Verkehr in dem Quartier insgesamt nicht zunimmt.

Hinzu kommen aber die am östlichen Ende der Friedrich-Ebert-Straße geplanten drei Mehrfamilienhäuser. Aufgrund deren Nähe zu dem auszubauenden Anschluss an die Aschaffener Straße ist nicht davon auszugehen, dass die Bewohner dieser Mehrfamilienhäuser die Friedrich-Ebert-Straße im weiteren Verlauf in nennenswertem Umfang durchfahren werden, zumal die Tiefgaragenzufahrt im Städtebaulichen Entwurf von der Friedrich-Ebert-Straße an die Planstraße (Sammelstraße 5) verlegt worden ist.

Nicht unerwähnt bleiben darf die Neuordnung der Erschließung des Schwimmbades, für das zukünftig nur noch im Ostheimer Weg Stellplätze angeboten werden. Dies wird vor allem in den Sommermonaten auch Entlastungseffekte bringen.

An den Magistrat der Stadt Babenhausen
Marktplatz 2
64832 Babenhausen



Babenhausen, 5.7.2020

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans "Kaisergärten"

Zum o.a. Bebauungsplan geben wir folgende Stellungnahmen ab:

1. Die Gesundheitsgefährdungen durch die erhöhte Lärmbelastung insbesondere im Bereich der L3116 (Bouxwiller Straße) sind nicht berücksichtigt. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass etwa 50% des erwarteten Verkehrszuwachses aufgrund der Entwicklung des Gebiets "Kaisergärten" auf die Bouxwiller Straße entfallen werden. Entlang der Bouxwiller Straße befindet sich überwiegend und in großem Umfang Wohnbebauung.
2. Die Auswirkung der Optimierungen des bestehenden Verkehrsnetzes auf den ruhenden Verkehr sind unzureichend berücksichtigt: In der Bouxwiller Straße entfallen durch die geplante Umwandlung der Mehrzweckstreifen in erheblichem Umfang Parkmöglichkeiten, die insbesondere durch Bahnpendler stark genutzt werden. In der Platanenallee sollen wegen der Verlängerung der Rechtsabbiegespur ebenfalls Parkplätze entfallen. Dies führt zu einer erheblichen Zunahme des Parkdrucks in den angrenzenden Wohngebieten.
3. Der ursprüngliche Maßnahmenkatalog (2018) sah eine Unterbindung des Linksein- und -abbiegens in der Wilhelm-Leuschner-Straße (KP 5) vor. Diese Maßnahme ist in der aktuellen Planung nicht mehr vorhanden. Die Auswirkung dieser Änderung auf die Verkehrssicherheit und die Wirksamkeit des Maßnahmenpakets zur Kapazitätssteigerung wird nicht dargestellt.
4. Die Führung des Fahrradverkehrs ist unzureichend berücksichtigt.
 - Die aktuell im Bestand in geringem Umfang vorhandenen insbesondere durch Radfahrer nutzbaren Verkehrsflächen (z.B. Mehrzweckstreifen auf B26) entfallen fast gänzlich.
 - Das Konzept für die geplante sichere Führung des Radverkehrs im Bereich des KP 6 (Bismarckplatz) ist unklar.
 - Insgesamt ist unklar, wie der Radverkehr im Planungsabschnitt angesichts der auf den Kraftverkehr zentrierten Optimierung sicher geführt werden soll.

Bürger 40+41 (05.07.2020)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Bei der Bouxwiller Straße handelt es sich um die Ortsumfahrung im Zuge der L3116 und der L3065. Infolge der allgemeinen Verkehrszunahme und der Entwicklung der „Kaisergärten“ wird es auch zu Mehrverkehren auf der Bouxwiller Straße kommen. Der durchschnittliche Tagesverkehr DTV wird von 14.505 Kfz/24h auf 18.125 Kfz/24h ansteigen. Die Bouxwiller Straße übernimmt keine Erschließungsfunktion für die anliegenden Grundstücke und wird nahezu durchgehend von Lärmschutzwänden flankiert. Hierdurch ist bereits eine Abschirmung gegeben, die auch zukünftig die Wohnaußenbereiche schützt. Bezüglich der Bebauung muss auf den passiven Lärmschutz verwiesen werden, wobei davon ausgegangen wird, dass die Bewohner bereits zur architektonischen Selbsthilfe gegriffen haben. Der durch die „Kaisergärten“ zu verantwortende Mehrverkehr wird daher als im Toleranzbereich liegend angesehen.

zu 2.: Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der Optimierung des Bestandsnetzes fallen in der Platanenallee 3 Parkplätze weg. In der Bouxwiller Straße zwischen der Straße Am Bahnhof und der Hermann-Stotz-Straße gibt es keine offiziellen Parkplätze, die wegfallen könnten. Die P&R-Anlage wird intensiv genutzt. Die in der Stellungnahme angesprochene Erhöhung des Parkdrucks kann nur durch die Verlagerung der bisher tolerierten Nutzung des Mehrzweckstreifens begründet sein. Es handelt sich hierbei aber nur um 10-12 Stellplätze resp. Fahrzeuge. Diese können auch im Bereich der Hermann-Stotz-Straße abgestellt werden.

Als Ersatz für die in der Platanenallee wegfallenden Stellplätze kann z.B. auf die Stellplätze „Schwanengraben“ verwiesen werden.

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Anschluss der Wilhelm-Leuschner-Straße wird sich nicht in abwägungsbeachtlicher Weise auf die angestrebte Optimierung des Bestandsnetzes auswirken.

zu 4.: Die Bedenken wurden zur Kenntnis genommen.

Da eine Verbreiterung der Bahnunterführung faktisch ausscheidet, ist eine eigenständige Führung von Radwegen in diesem neuralgischen Knotenpunkt nicht möglich. Radfahrer sollten daher die Unterführung Darmstädter Straße / Altdorfer Straße bzw. (den Gleiszugang) Aschaffener Straße / Am Bahnhof nutzen. Über die Lichtsignalanlage am Bismarckplatz können die innerstädtischen Straßen gefahrlos erreicht werden.

Der Mehrzweckstreifen soll zukünftig als Radfahrerangebotsstreifen genutzt werden, da das Parken nach der Umgestaltung des Straßenraumes hier nicht mehr geduldet werden wird.

Am Bismarckplatz wird sich die Situation für Radfahrer nicht verschlechtern. Für Radfahrer, die die Straßen nicht befahren wollen, stehen drei lichtsignalgesicherte Überwege zur Verfügung, um den Bismarckplatz zu queren. Hierüber sind alle mit dem Bismarckplatz verbundene Straßen (Am Bahnhof, Platanenallee, Wilhelm-Leuschner-Straße) zu erreichen.

Bürger 42

An den Magistrat
der Stadt Babenhausen/Hessen
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

vorsorglich zugleich als Mail zu Händen: oliver.schreiner@babenhausen.de
mit oben genannter Anschrift

Betreff: Bebauungsplan „Kaisergärten“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum vorgenannten Bebauungsplan erkläre ich folgende Einwendungen:

Der vorgenannte Bebauungsplan leidet an erheblicher ermessensfehlerhafter Abwägung:

Insbesondere wurde das dadurch verursachte weitere Anwachsen des Straßenverkehrs nicht berücksichtigt. Dadurch würde die ohnehin bereits unzumutbar hohe verkehrsbedingte Belastung der Anwohner vor allem der Darmstädter Straße und des Südrings (hier meines Grundstücks Südring 29) mit Lärm, Abgasen, sonstigen Schadstoffen und Erschütterungen weiter erhöht und damit die Gesundheit des Anwohner gefährdet.

Dies beruht auch auf unzulässiger Bindung des eigenverantwortlich auszuübenden Planungsermessens der Stadt durch vertragliche Gestaltung der Zusammenarbeit mit den Investoren, § 1 III 1, 2, IV, V, VI Nr. 1,2,7, VII BauGB, § 2 I 1, III, IV BauGB.

Alle vorstehenden Fragen sind von Amts wegen im Verwaltungs-, ggf. in einem Gerichtsverfahren zu prüfen.

Ich bitte um Mitteilung des Ergebnisses der Behandlung meiner Einwendungen im Verwaltungsverfahren.

Babenhausen, den 08.07.2020

Bürger 42 (08.07.2020)

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Zunahme des Straßenverkehrs und die hieraus resultierenden Immissionen wurden umfangreich untersucht. Die Untersuchungen der TÜV Süd Industrie Service GmbH zur Schallentwicklung bzw. zur Schadstoffentwicklung waren Bestandteil der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes. Eine Untersuchung von Erschütterungen war nicht erforderlich, da solche, zumal bei einem Gebäude wie dem Wohnhaus Südring 29, das deutlich von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt steht, offenkundig nicht zu erwarten sind.

Es ist nicht ersichtlich und wird auch nicht vorgetragen, worin der Abwägeausfall begründet sein soll. Eine weitergehende Erörterung der Stellungnahme ist daher nicht erforderlich.

Die Stellungnahme wird den städtischen Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt, das Abwägungsergebnis wird anschließend mitgeteilt.

Bürger 43+44

Stadt Babenhausen
Magistrat
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

22.06.2020

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes „Kaisergärten“

Verkehrs- und Emissionsbelastung

Bauleitplanung der Stadt Babenhausen / Bebauungsplan „Kaisergärten“

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der Planung des neuen Wohn- und Gewerbegebietes im Bereich der ehemaligen Kaserne in Babenhausen ist mit einem vermehrten Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Vor allem die Darmstädter Straße (B 26), die Aschaffenburger Straße (B 26), die Schaafeheimer Straße und die Bouxwiller Straße sind bereits zum jetzigen Zeitpunkt überlastet.

Die Darmstädter Straße als Durchgangsstraße und die Schaafeheimer Straße als Zubringer zum Gewerbegebiet in Schaafeheim, sind vom Schwerlastverkehr besonders betroffen.

Sollte das neue Gewerbegebiet im Bereich der ehemaligen Kaserne an die die Schaafeheimer Straße angebunden werden, würde dies eine zusätzliche Belastung bedeuten.

Im Bebauungsplan wurde keine Emissions- bzw. Lärmprognose für das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das durch das neu geplante Wohn- und Gewerbegebiet, vor allem durch die Anbindung an die Schaafeheimer Straße vorgestellt.

Sollte das Projekt realisiert werden, ist ein vermehrtes Verkehrsaufkommen, verbunden mit Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen, verursacht durch den Schwerlastverkehr, zu erwarten.

Sofern die Stadt Babenhausen kein schlüssiges Verkehrskonzept vorlegen kann, das Gesundheit, Wohnqualität und unbeeinträchtigte Grundstücksnutzung sicherstellt, in dem verkehrsbedingte Emissionen und Erschütterungen vermieden werden, lehnen wir eine weitere Belastung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur ab.

Mit freundlichen Grüßen

Bürger 43+44 (22.06.2020)

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Zunahme des Straßenverkehrs und der hieraus resultierenden Immissionen wurde umfangreich untersucht. Die „Verkehrsuntersuchung zu geplanten Entwicklungen im Bereich der ehemaligen US-Kasernen in Babenhausen“ (Ingenieurgesellschaft Habermehl & Follmann mbH, Rodgau) und die Untersuchungen der TÜV Süd Industrie Service GmbH zur Schallentwicklung bzw. zur Schadstoffentwicklung) waren Bestandteil der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes. Konkrete Anregungen oder Bedenken zu den Untersuchungen werden nicht vorgetragen. Eine Untersuchung von Erschütterungen war nicht erforderlich, da solche offenkundig nicht zu erwarten sind.

Die Erweiterung des Gutachtens vom 24.11.2020 zeigt, dass für den Planfall 2030 mit Kaserne an den Fassaden entlang der Schaafeheimer Straße im Abschnitt Darmstädter Straße bis Südring Beurteilungspegel von bis zu 75-80 dB(A) tags und 65-70 dB(A) nachts erreicht werden. Ab dem Südring sind es bis zu 70-75 dB(A) tags und 60-65 dB(A) nachts. Die relativen Veränderungen infolge der Kasernenentwicklung liegen zwischen Darmstädter Straße und Südring bei bis zu 2 dB tags/nachts und ab dem Südring bei bis zu 3 dB tags und bis zu 1 dB nachts. Die Beurteilungspegel werden mit zunehmender Entfernung von der Darmstädter Straße geringer.

Die Stadt Babenhausen hat die Verkehrsbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg gebeten, sich für die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit einzusetzen. Die Prüfung erfolgt durch Hessen Mobil. Nach derzeitigem Informationsstand wird die Verkehrsbehörde des Landkreises in naher Zukunft Tempo-30 in dem Abschnitt der B26 zwischen Bahnübergang und Aral-Tankstelle anordnen. Tempo-30 gilt zunächst nur für die Nachtzeit. Ob die Voraussetzungen für eine Anordnung auch während der Tageszeit gegeben sind, wird derzeit noch geprüft.

Die Verkehrsbehörde der Stadt Babenhausen wird Hessen Mobil um Prüfung bitten, ob auch auf den Landesstraßen eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit möglich ist und bei Vorliegen der Voraussetzungen Tempo-30 anordnen.

Schließlich hat die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH auf Anregung der Stadt Babenhausen den Hauseigentümern entlang der klassifizierten Straßen einschließlich der betroffenen Wohnhäuser einmündender Straßen angeboten, die individuelle Betroffenheit durch einen Schallgutachter der TÜV Süd Industrie Service GmbH und einen vereidigten Bausachverständigen prüfen zu lassen und im Bedarfsfall die Kosten für passive Schallschutzmaßnahmen zu übernehmen.

Die Stadt Babenhausen hat schon im Jahr 2018 eine gesamtstädtische Untersuchung mit dem Titel „Stadtentwicklungskonzept Mobilität“ beauftragt, die Möglichkeiten aufzeigen soll, wie die Stadt eigenständig tätig werden kann, um die klassifizierten Straßen mittel- und langfristig zu entlasten. Es handelt sich hierbei aber um eine Maßnahme, die unabhängig von der Entwicklung der „Kaisergärten“ zu sehen ist.

Babenhausen, 05.07.2020

Magistrat der Stadt Babenhausen
 Marktplatz 2
 64832 Babenhausen



Betr.: Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes „Kaisergärten“.

Sehr geehrte Damen und Herren,

- zusammenfassend als erstes: Das Verkehrskonzept für die **Anwohner der B26 und der Schaafheimer Straße** ist und bleibt eine Katastrophe. Wir glauben, die Verkehrsplanung wird nur genehmigt, wenn kein LKW-Verkehr durch die Kaisergärten geführt wird.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dient ein Bebauungsplan verschiedenen Zielen:

- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt (**in ihrer Planung nicht gegeben**).
- Entwicklung und Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (**in ihrer Planung nicht gegeben**).
- Förderung des Klimaschutzes (**in ihrer Planung nicht gegeben**).

Die Immissionsschutzgesetze der Länder

Das UBA und die Weltgesundheitsorganisation WHO haben aus der Lärmwirkungsforschung Zielwerte für die Lärmbekämpfung abgeleitet.

- Zur Vermeidung gesundheitlicher Risiken sollten **65 dB(A) tags** beziehungsweise **55 dB(A) nachts** nicht überschritten werden (Minimalziel).
- Zur Vermeidung erheblicher Belästigungen sollten die Belastungen auf **55 dB(A) tags** beziehungsweise **45 dB(A) nachts** gesenkt werden (Mittleres Ziel).
- Langfristig sollten Werte von **50 dB(A) tags** beziehungsweise **40 dB(A) nachts** angestrebt werden (Optimaler Schutz).
- **Niedrigere Geschwindigkeiten (30Km/h).**

Kein Wert wird in ihrer Planung nur annähernd erreicht! Dies lässt viel Raum für **Sammelklagen** und **Entschädigungsregelungen**.

Bürger 45+46 (05.07.2020)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Mit der Entwicklung der „Kaisergärten“ soll eine militärische Konversionsfläche wiederbelebt werden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der hierfür erforderlichen Aufstellung eines Bebauungsplanes bietet zwar die Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen. Die Stadt Babenhausen nimmt die vorgetragenen Bedenken auch sehr ernst.

Allerdings darf nicht verkannt werden, dass die Kaserne bis zum Abzug der US-Armee Ziel- und Quellverkehre erzeugt hat, die beim seinerzeitigen Ausbau des klassifizierten Straßennetzes bereits berücksichtigt worden sind. Von daher sind jetzt zwar Optimierungsmaßnahmen im Bestandsnetz erforderlich, dessen Leistungsfähigkeit als solche steht nach der Optimierung aber nicht in Frage.

Die Stadt Babenhausen verkennt nicht, dass das Verkehrsaufkommen während der Phase des Leerstandes sehr gering war und dies von den Anliegern der betroffenen Netzabschnitte auch positiv wahrgenommen worden ist. Allerdings ist die Reaktivierung des Kasernengeländes das jahrelang durch die Lokalpolitik kommunizierte städtebauliche und hinsichtlich des reduzierten Flächenverbrauchs allgemein anerkannte Ziel der Stadt Babenhausen für die kommenden Jahre. Damit dies gelingt, sind umfangreiche Untersuchungen durchgeführt worden, die während der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes ebenfalls eingesehen werden konnten.

Hieraus sind auch die Maßnahmen ersichtlich, die die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH auf eigene Kosten nach Maßgabe von Hessen Mobil durchführen muss, um die Erschließung der „Kaisergärten“ zu gewährleisten. Hinzu kommt das Angebot der Einzelfallbewertung und die Übernahme von Kosten für Maßnahmen des passiven Schallschutzes bei den am meisten betroffenen Bestandsgebäuden, sofern es sich um Wohnhäuser oder Häuser mit Wohnungen handelt.

Die Stadt Babenhausen hat die Verkehrsbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg gebeten, sich für die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit einzusetzen. Die Prüfung erfolgt durch Hessen Mobil. Nach derzeitigem Informationsstand wird die Verkehrsbehörde des Landkreises in naher Zukunft Tempo-30 in dem Abschnitt der B26 zwischen Bahnübergang und Aral-Tankstelle anordnen.

2. - Das Verkehrskonzept wird zu Gunsten der zukünftigen Bewohner der Kaisergärten durchgesetzt. Auf der einen Seite werden Menschen entlastet, auf der anderen belastet (**Sammelklagen und Entschädigungsregelungen**).
3. - **Artikel 2 des Grundgesetzes** sollte Ihnen bekannt sein. Die körperliche und seelische Unversehrtheit ist ein Grundrecht! Nach unserer Meinung wird dies mit Füßen getreten. Es wird keine Rücksicht auf die Anwohner der B26 und der Schaaferstraße genommen! Hauptsache Kaisergärten, der Rest hat Pech gehabt. Sie können wirklich stolz auf diese unausgewogene Planung sein!
4. - Die Gewährleistung einer menschenwürdigen Existenz. Dazu gehört die staatliche Schutzpflicht vor Verkehrslärm (BVerfGE 79, 174 (201f.)).
5. - Schon jetzt ist die Lärm- und Emissionsbelastung für die Anwohner sehr hoch. Warum werden keine Messgeräte für Lärm- und Emissionsmessungen an der B26 aufgestellt?
6. - Der LKW-Verkehr der Kaisergärten wird über die Schaaferstraße geführt und die Anwohner werden noch mehr belastet. Warum wird der LKW-Verkehr nicht **direkt** auf die B26 geleitet?
7. - LKWs aus den Kaisergärten in Richtung Aschaffenburg gibt es in ihrer Verkehrsplanung nicht! Kaum zu glauben, aber wahr! Oder soll der Verkehr über die Ostheimer Allee, Südring und Ostheimer Weg geführt werden?
8. - Anwohner des Ostheimer Weges und der Ostheimer Allee müssen nach dem neuen Verkehrskonzept Umwege in Kauf nehmen um zu ihren Häusern zu kommen. Der Ostheimer Weg wird eine Einbahnstraße. Geben Sie den Anwohnern der beiden genannten Straßen wenigstens die Durchfahrlaubnis durch den Südring. Zur Erinnerung, der Südring ist nur für Anwohner reserviert.
9. - Wir fordern auf der B26 eine Geschwindigkeitsbeschränkung von **30 Km/h** und ein **Nachfahrverbot für LKWs**, u. zw. **bevor** die ersten Bewohner der Kaisergärten einziehen!
10. - Aus den Plänen geht keine Zukunftsplanung hervor. Wo sind Wege für Radfahrer? Lärmschutzwände sind in ihrer Planung nicht vorgesehen.
11. - Jedes Magistratsmitglied sollte sein Gewissen hinterfragen, ob er (sie) dieses Verkehrskonzept zustimmen kann. Es müssen alle Menschen in den genannten Gebieten gleichmäßig belastet oder entlastet werden.

Tempo-30 gilt zunächst nur für die Nachtzeit. Ob die Voraussetzungen für eine Anordnung auch während der Tageszeit gegeben sind, wird derzeit noch geprüft.

Die Verkehrsbehörde der Stadt Babenhausen wird Hessen Mobil um Prüfung bitten, ob auch auf den Landesstraßen eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit möglich ist und bei Vorliegen der Voraussetzungen Tempo-30 anordnen.

Schließlich hat die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH auf Anregung der Stadt Babenhausen den Hauseigentümern entlang der klassifizierten Straßen einschließlich der betroffenen Wohnhäuser einmündender Straßen angeboten, die individuelle Betroffenheit durch einen Schallgutachter der TÜV Süd Industrie Service GmbH und einen vereidigten Bausachverständigen prüfen zu lassen und im Bedarfsfall die Kosten für passive Schallschutzmaßnahmen zu übernehmen.

In der Summe werden diese Maßnahmen trotz der Entwicklung der „Kaisergärten“ dafür Sorge tragen, dass dem Verschlechterungsverbot Rechnung getragen wird.

Zu den Hinweisen auf das Umweltbundesamt und die Weltgesundheitsorganisation ist anzuführen, dass für die Bauleitplanung § 1 Abs. 7 BauGB maßgeblich ist, nach dem bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.

zu 2. bis 4.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die durchgeführten Untersuchungen erfassen insbesondere die B 26 und die beiden Landesstraßen. Die vorliegenden Untersuchungen der TÜV Süd Industrie Service GmbH zur Schallentwicklung (Stuttgart 11/2020) bzw. zur Schadstoffentwicklung (Essen 11/2020) belegen, dass die aus dem Straßenverkehr resultierenden Immissionen in dem für eine gerechte Abwägung erforderlichen Umfang untersucht worden sind. Da aktive Schallschutzmaßnahmen, d.h. Lärmschutzwände entlang der klassifizierten Straßen ausscheiden, bleiben nur die unter Ziffer 1 bereits angesprochenen Maßnahmen. Wichtig ist hierbei, dass die Maßnahmen des passiven Schallschutzes von der Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen vollumfänglich übernommen werden, während vom Straßenbausträger voraussichtlich nur eine Bezuschussung zu erwarten wäre.

zu 5.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Babenhausen wird Hessen Mobil bitten, eine Dauermessstelle einzurichten, um die Entwicklung der Lärm- und Schadstoffemissionen zu erfassen und hieraus zusätzliche Argumente für eine erneute Aufstufung der Ortsumfahrung im Zuge der B26

vom weiteren in den vordringlichen Bedarf gemäß Bundesverkehrswegeplan 2030 zu gewinnen. Dies wäre ein erster Schritt hin zu einer nachhaltigen Entlastung.

zu 6. und 7.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Verkehrstrennung ist eines der wesentlichen Elemente des DGNB-zertifizierten Konzeptes für die Entwicklung der „Kaisergärten“.

Hierdurch soll gewährleistet werden, dass keine Vermischung der Verkehre des Kreativquartiers und der Wohngebiete mit den Verkehren des Gewerbegebietes stattfindet und dass keine Stadtstraße unzulässigerweise zur innerstädtischen Umfahrung wird. Der Durchgangsverkehr muss auf den klassifizierten Straßen in der Trägerschaft des Bundes und des Landes bleiben. Dieses Ziel kann aber nur erreicht werden, wenn der Ziel- und Quellverkehr des Gewerbegebietes über die Schaafeimer Straße geführt wird.

Um das planinduzierte zusätzliche Lkw-Aufkommen zu minimieren, schließt der Bebauungsplan bereits besonders verkehrsintensive Betriebe aus. Außerdem hat die Konversionsgesellschaft auf Anregung der Stadt Babenhausen bei der Wahl der bereits angesiedelten bzw. noch anzusiedelnden Betriebe darauf geachtet, nur solche Betriebe zu auswählen, deren Verkehrsaufkommen gering ist.

zu 8.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Der Ostheimer Weg wird nicht zur Einbahnstraße. Der Verkehr aus Richtung Darmstadt kann weiterhin in den Ostheimer Weg einbiegen und der Verkehr aus dem Ostheimer Weg kann weiterhin in Richtung Aschaffenburg auf die B 26 ausfahren.

Sowohl der Ostheimer Weg als auch die Ostheimer Allee erhalten einen Anschluss an die Verbindungsstraße von dem Gewerbegebiet an die Schaafeimer Straße. Die Öffnung des Südrings könnte als Abkürzung von der B26 zum Schwimmbad und zum geplanten Gewerbegebiet missverstanden werden. Es muss daher bei der jetzigen Verkehrsregelung bleiben.

Gegebenenfalls kann die Anliegerregelung des Südrings auf die Ostheimer Allee erweitert werden. Dies ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern nach Prüfung durch die kommunale Ordnungsbehörde anzuordnen.

zu 9.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Wie bereits unter 1. ausgeführt, hat die Stadt Babenhausen die Verkehrsbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg gebeten, sich für die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit einzusetzen.

Die Verkehrsbehörde der Stadt Babenhausen wird Hessen Mobil um Prüfung bitten, ob auch auf den Landesstraßen eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit möglich ist.

Darüber hinaus sollen Durchfahrtsbeschränkungen wie z.B. ein Nachtfahrverbot für Kraftfahrzeuge ab 3,5 t oder ein allgemeines Fahrverbot für Lkw im Durchgangsverkehr geprüft werden. Eine wesentliche Voraussetzung hierfür ist aber das Vorhandensein einer geeigneten und zumutbaren Umleitungsstrecke. Zudem muss sichergestellt sein, dass die Beeinträchtigungen nicht auf die vorgesehene Umleitungsstrecke verlagert werden. Anlass für solche Durchfahrtsbeschränkungen könnte nach Aussage der Verkehrsbehörde beim Landkreis Darmstadt-Dieburg z.B. der Nachweis von Mautumgehungsverkehren sein. Diese Prüfungen werden aber einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen, da die Maßnahmen nur ländergrenzenübergreifend möglich sind und u.a. mit dem Landratsamt Aschaffenburg abgestimmt werden müssen.

zu 10: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan - Plankarte 3 - weist zwar Straßenverkehrsflächen ohne Innenaufteilung aus. Dies darf allerdings nicht missverstanden werden, denn im Zuge der Entwurfsplanung für die einzelnen Knotenpunkte und Netzabschnitte wird auch der nichtmotorisierte Verkehr Berücksichtigung finden. Dies gilt ebenso für die verkehrlenkenden Maßnahmen, zu denen auch die Steuerung der Lichtsignalanlagen zählt. Die Knotenpunktplanungen werden im Detail mit Hessen Mobil abgestimmt, hierbei wird auch der Nachweis einer ausreichenden Berücksichtigung der nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer geführt.

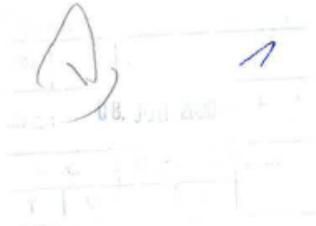
Für Radfahrer und Fußgänger wird eine Verbindung von den „Kaisergärten“ über die Straße Am Schwimmbad und den Sportplatz zur Hindenburgstraße eingerichtet.

Entlang der B26 Darmstädter Straße und der Landesstraßen ist kein Neubau von Radwegen geplant. Es muss hier auf die Möglichkeit zur Nutzung alternativer Routen, z.B. durch die Bahnunterführung Altdorfer Straße i.R. Ostheimer Weg und Südring verwiesen werden.

Lärmschutzwände entlang der Bestandsstraßen sind nicht vorgesehen, da diese entweder bei jeder Grundstückszufahrt unterbrochen und damit in ihrer Effizienz verringert werden müssten oder die vorhandene Bebauung müsste rückwärtig (wie z.B. entlang der Bouxwiller Straße) erschlossen werden. Beides ist realistischweise nicht umsetzbar. Es muss daher bei dem Angebot passiver Schallschutzmaßnahmen bleiben.

zu 11.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bürger 47



Stadtverwaltung Babenhausen
Fachbereich Bauwesen
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

Babenhausen, den 06.07.2020

Widerspruch zum Entwurf Bebauungsplan Plankarte 1, Kaisergärten, Baufeld 20

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich Widerspruch gegen den Städtebaulichen Entwurf Bebauungsplan Plankarte 1, Kaisergärten, Baufeld 20.

Die im **Bebauungsplan „2a_Entwurf_Bebauungsplan_Plankarte1“** für die 5 mit den Nummern 7, 8 und 9 gekennzeichneten Gebäude angegebenen Höhen liegen deutlich über der den gegenüberliegenden und Nachbarschaftlich errichteten Gebäuden entlang der **Friedrich-Ebert-Straße und der Straße „Am Felsenkeller“**. Die geplante Höhe führt zu einer massiven Beschattung der gegenüberliegenden Bebauungen.

Die im Städtebaulichen Entwurf **„3a_Städtebaulichen Entwurf“** geplante Bebauungsart (5 Gebäude mit von 8 bis zu 28 Wohneinheiten) entspricht nicht der im Bestand der angrenzenden Gebäude genutzten Bebauung wie 1, 2 bis max. 4 Familienhäusern. Die geplante Bebauungsart der 5 Gebäude im Baufeld 20 entlang der Friedrich-Ebert-Straße stellen im Vergleich zum Bestand somit einen massiven Unterschied da.

Die im **„3a_Städtebaulichen Entwurf“** angegebenen 43 KFZ Stellplätze oberhalb BRB1 und 2 reichen bei weitem nicht aus, die 89 geplanten Wohneinheiten zu bedienen.

Ich bitte höflichst, um eine schriftliche Stellungnahme zu meinem Widerspruch.

Mit freundlichen Grüßen

Bürger 47 (06.07.2020)

Beschlussempfehlung

Der Anregung wird teilweise entsprochen.

Die Bebauung nördlich entlang der Friedrich-Ebert-Straße liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Felsenkeller“ 1. Änderung aus dem Jahr 1972 mit zulässig zwei Vollgeschossen. Die Hausgruppen Friedrich-Ebert-Straße 36-36c und 38-38d liegen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Bruchborn“ aus dem Jahr 1995. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 13 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt verbindlich drei. Für die Bebauung südlich der Friedrich-Ebert-Straße (Am Felsenkeller, Rhönstraße, Am Schwimmbad) besteht kein Bebauungsplan. Prägend sind hier zweigeschossige Wohnhäuser, tlw. mit ausgebautem Dachgeschoss und als Mehrfamilienhäuser genutzt.

Die südlich der Friedrich-Ebert-Straße geplante Bebauung wurde anlässlich der vorliegenden Stellungnahme wie folgt geändert: Aus drei überbaubaren Grundstücksflächen wurden vier, die Bebauung wird also kleinteiliger. Die drei westlichen Baufenster werden dem Teilbaugebiet 7 zugeordnet, das östliche Baufenster bleibt Teilbaugebiet 9. Teilbaugebiet 8 mit zwei bis drei Vollgeschossen und einer Gebäudeoberkante von max. 14,0 m gibt es in der ersten Bauzeile nicht mehr. Zudem wurde das von der Friedrich-Ebert-Straße aus gesehen in der zweiten Reihe geplante Mehrfamilienhaus ersatzlos gestrichen. Es verbleiben an der Friedrich-Ebert-Straße:

- Teilbaugebiet 7: drei kleinere Mehrfamilienhäuser, 2 Vollgeschosse, Gebäudeoberkante max. 11,0 m
- Teilbaugebiet 9: ein MFH, 3-4 Vollgeschosse, Gebäudeoberkante max. 17,0 m

Teilbaugebiet 8 umfasst nur ein Mehrfamilienhaus an der Sammelstraße 5, 2-3 Vollgeschosse, Gebäudeoberkante 14,0 m.

Der untere Bezugspunkt ist die Höhe der jeweiligen Erschließungsstraße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

Die zulässige Höhenentwicklung Teilbaugebiet 7 liegt unter den zulässigen Höhen gemäß dem benachbarten Bebauungsplan „Im Bruchborn“. Diese betragen 13,0 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Nachfolgend anzusprechen bleibt Teilbaugeliet 9.

Beachtlich ist der Abstand zwischen der Bebauung. Der Bebauungsplan „Kaisergärten“ verwendet bewusst Baugrenzen und keine Baulinien, um sicherzustellen, dass der jeweilige Grenzabstand gemäß Hessischer Bauordnung eingehalten werden muss. Die Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

Da eine Verschattungswirkung im Grundsatz hinzunehmen ist, wenn die Gebäude, von denen Schattenwürfe auf die Nachbargrundstücke ausgehen, die in § 6 Abs. 2 und Abs. 5 HBO geregelten Abstandsflächen einhalten (VGH Kassel, Urteil von 23.04.2015, Az. 4 C 567/13.N), geht die Stadt Babenhausen auch davon aus, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse i.S. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bei den nördlich der Friedrich-Ebert-Straße stehenden Reihenhäusern gewahrt bleiben. Dies gilt umso mehr, als der Bebauungsplan „Kaisergärten“ keine durchgehende überbaubare Grundstücksfläche ausweist, sondern diese mehrfach unterbricht, wodurch auch im Winter eine Besonnung von Teilen der Südfassaden zumindest stundenweise gewährleistet bleibt.

Baufeld 9 mit der höchsten zulässigen Bebauung liegt abgesetzt vom Bestand südöstlich der bestehenden Reihenhäuser, so dass ihre Süd- und Südwestseiten durch ein viergeschossiges Wohngebäude nicht unzumutbar verschattet werden.

Die im städtebaulichen Entwurf dargestellten oberirdischen Stellplätze sind nur ein Teil der notwendigen Stellplätze. Der Rest der auf Bauantragsebene nachzuweisenden Stellplätze wird in der geplanten Tiefgarage untergebracht. Die Anordnung der Tiefgaragenzufahrt wird durch den Bebauungsplan nicht vorgegeben. Nach dem städtebaulichen Entwurf soll sie aber nicht wie ursprünglich geplant unmittelbar in Gegenlage zu der Tiefgaragenzufahrt der Hausgruppen Friedrich-Ebert-Straße 36-36c und 38-38d angeordnet werden, sondern über die Stellplätze auf den bestehenden unterirdischen Rückhaltebecken. Um die Zufahrt zur Tiefgarage in den Blockinnenbereich verlegen zu können, verzichtet der Entwurf zur 2. Offenlage auf das hier ursprünglich geplante Mehrfamilienhaus.

Die Stellungnahme wird den städtischen Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt, das Abwägungsergebnis wird anschließend mitgeteilt.

Bürger 49

Bürger 49 (06.07.2020)

Beschlussempfehlung

Magistrat der Stadt Babenhausen/Hessen
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

Stadt Babenhausen (Hessen)			
BGM			
Eing.:	09. Juli 2020	Bitte	-R-
MAG.	Stadt. VO	Erl.:	
T	M	T	M

06.07.2020

Betr.: Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans „Kaisergärten“

Im Bebauungsplan wurde die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse auf vorhandenen Straßen nicht berücksichtigt.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die von der TÜV Süd Industrie Service GmbH zur Schallentwicklung bzw. zur Schadstoffentwicklung durchgeführten Untersuchungen erfassen alle abwägungsrelevanten Straßenabschnitte.

Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit der Stellungnahme ist nicht möglich, da kein substantzierter Vortrag erfolgt. Die bezogen auf die Belange des Immissionsschutzes relevanten Themen werden aber bereits im Zusammenhang mit anderen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung behandelt.

Bürger 50

Magistrat der Stadt Babenhausen/Hessen
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

Stadt Babenhausen (Hessen)			
BGM			
Eing.:	10. Juli 2020	Bitte	-R-
MAG.	Stadt. VO	Erl.:	
T	M	T	M

Betr.: Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans „Kaisergärten“

Im Bebauungsplan wurden die gesundheitsgefährdenden Belastungen durch den Mehrverkehr nicht berücksichtigt.

8.7. 20

Bürger 50 (08.07.2020) und Bürger 51-61, 65, 66, 80, 81, 83-85

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die von der TÜV Süd Industrie Service GmbH zur Schallentwicklung bzw. zur Schadstoffentwicklung durchgeführten Untersuchungen erfassen alle abwägungsrelevanten Straßenabschnitte.

Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit der Stellungnahme ist nicht möglich, da kein substantzierter Vortrag erfolgt. Die bezogen auf die Belange des Immissionsschutzes relevanten Themen werden aber bereits im Zusammenhang mit anderen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung behandelt.

Bürger 62

An den Magistrat der Stadt Babenhausen
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

Stadt Babenhausen (Hessen)			
BGM			
Eing.:	10. Juli 2020	Bitte	-R-
MAG.	Stadt. VO	Erl.:	
T	M	T	M

Babenhausen, 9.7.2020

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans „Kaisergärten“

Das sich aus diesem Bebauungsplan ergebende zusätzliche Verkehrsaufkommen stellt für die Bewohner der Kernstadt eine nicht zumutbare Belastung dar, die nur durch ein völlig neues Konzept für die Verkehrsführung im Bereich Kernstadt beseitigt werden kann.

1. • Das Passieren der großen Unterführung ist für Fußgänger und Radfahrer jetzt schon sehr gefährlich.
2. • Fehlende markierte Radwege auf den Hauptstraßen zwingen Radfahrer schon jetzt dazu, auf dem Gehsteig zu fahren (B26, Bouxwiller Straße zwischen Bahnhof und Schulen, Platanenallee, Darmstädter Straße zu den Bau- und Versorgungsmärkten).
3. • Durch die Änderung der Fahrspuren auf B26, Bereich Bismarckplatz und Bouxwiller Straße fallen Parkmöglichkeiten weg, die den Parkdruck auf die angrenzenden Wohngebiete verlagern.
4. • Da die stark befahrenen Straßen B26 und Bouxwiller Straße (dazu gehören inzwischen sogar Platanenallee und Fahrstraße) durch Wohngebiete führen, wird die Lärmbelastung dort immer stärker.

Da die Stadtverordneten alle diese Stellungnahmen lesen und darüber befinden müssen, möchte ich hier noch einige Anmerkungen zu der Gesamtsituation machen, damit man sich daran erinnert, wie alles zusammenhängt.

5. Beim Projekt Konversion Kaserne gingen Stadtverordnete und Verwaltung mit einer für Babenhausen seltenen Einmütigkeit an die Arbeit und stellten ein vielversprechendes Konzept vor.
Dann kam die erste Überraschung: Die Hessische Straßenverkehrsbehörde verlangte eine Reduzierung der Wohneinheiten, weil sonst die Verkehrsbelastung für die B26 zu groß würde und machte die Zustimmung zusätzlich von entsprechenden verkehrstechnischen Änderungen abhängig. Die geplante Verlegung der B26 konnte nicht berücksichtigt werden, da noch keine baureife Planung dafür vorliegt, es wird also nur das jetzt

Bürger 62 (09.07.2020)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es liegt leider nicht Einflussbereich der Stadt Babenhausen, die Bahnunterführung Hindenburgstraße zu verbreitern.

Die Stadt Babenhausen hat aber schon im Jahr 2018 eine gesamtstädtische Untersuchung mit dem Titel „Stadtentwicklungskonzept Mobilität“ beauftragt, im Rahmen dessen auch die Beleuchtung der Unterführung untersucht wird und ggf. Vorschläge für eine verbesserte Ausleuchtung erarbeitet werden, um das Gefährdungspotenzial für Radfahrer und Fußgänger zu reduzieren. Es handelt sich hierbei aber um eine Maßnahme, die unabhängig von der Entwicklung der „Kaisergärten“ zu sehen ist.

Als Alternative steht auch die nur wenige Meter östlich gelegene Unterführung zwischen dem Bahnhofsgebäude und den südlich des Bahndammes neu errichteten Fahrradabstellplätzen zur Verfügung. Es handelt sich zwar um einen Gleiszugang, der aber auch dem allgemeinen Fußgängerverkehr zur Verfügung steht. Durch die Fußgängerunterführung können auch Fahrräder geschoben werden.

zu 2.: Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen.

Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Abwägungsprozess im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kaisergärten“ kann nur darauf hingewiesen werden, dass bei den Entwurfsplanungen für die Optimierung des Bestandsnetzes auch die Belange des Radverkehrs berücksichtigt worden sind bzw. werden. Die Anlage eigenständiger Radwege im Untersuchungsraum ist bei dem eingeschränkten Raumangebot aber nicht möglich. Hier muss auf die Nutzung alternativer Straßen- und Wegeverbindungen verwiesen werden.

Für die Anbindung der „Kaisergärten“ an den Bahnhof ist dies z.B. der Bau eines Rad-/Gehweges in Verlängerung der Straße Am Schwimmbad über den Sportplatz bis zur Hindenburgstraße. Damit muss nicht an der B26 gefahren werden.

Entlang der Bouxwiller Straße zwischen Bahnhof und Schulen entfällt das bisher geldete Parken. Der Mehrzweckstreifen wird zum Radfahrerangebotsstreifen. Die Platanenallee wird auch wie bisher zu befahren sein. In der Darmstädter Straße sind keine Zielpunkte, die vermehrt mit dem Fahrrad angefahren werden, so dass auch hier auf

vorhandene Straßennetz verplant. Deshalb müssen die in diesem Bebauungsplan-Entwurf enthaltenen Veränderungen der Verkehrsführung vorgenommen werden.

Zusätzlich wird der Erfolg der Kasernenkonversion durch ein seit Jahrzehnten nicht vorankommendes zweites Großprojekt gefährdet: Die Verlegung der B26 und die Verkehrsentslastung durch eine Nord-Süd-Umgehung – und da sind sich die Stadtverordneten seit fast 40 Jahren bis heute nicht einig geworden.

Bereits Anfang der 80er-Jahre schlugen die Planer der Hessischen Straßenverkehrsbehörde (heute HessenMobil genannt) im Rahmen der Planung für die Verlegung der B26 nach Süden auch eine Nord-Süd-Entlastung in Form einer Westumgehung Babenhausens zu planen. Mit Änderung der politischen Verhältnisse in der Stadtverordnetenversammlung 1985 begann der bis heute andauernde Streit um diese Westumgehung.

Dass es bis heute für die inzwischen geänderte Führung der B26 bis dicht an die Bebauung des Kasernengeländes keine genehmigte Planung gibt, hängt auch mit dem Streit um die Nord-Süd-Entlastung zusammen, denn HessenMobil beginnt mit der Detailplanung für die B26 nur dann, wenn auch gleichzeitig festgelegt wird, wo die erforderliche Nord-Süd-Umgehung angeschlossen wird. Jede Nord-Süd-Umgehung muss die Gersprenzauen durchqueren. Das Ergebnis mehrerer Untersuchungen zeigte inzwischen, dass eine Westumgehung – wie sie bereits vor fast 40 Jahren vorgeschlagen wurde - für Menschen und Umwelt die beste Lösung ist.

Die im B-Plan vorgeschlagenen Änderungen der Verkehrsführung sind das äusserste was derzeit noch möglich ist und beeinträchtigen das Leben in unserer Stadt erheblich – mehr ist nicht mehr drin. Es muss jetzt allen bewusst sein, dass Babenhausen mit dem bestehenden Straßennetz keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr hat.

Ein neues Gesamtverkehrskonzept für Babenhausen ist also dringend erforderlich. Es geht dabei ja nicht nur um mögliche Schwierigkeiten bei der Genehmigung neuer Bebauungspläne, sondern um eine Stadt, in der man gerne lebt, wo der Verkehrslärm erträglich bleibt, wo man sich auf der Straße auch als Radfahrer oder Fußgänger sicher fühlen kann.

Bei der Kasernenkonversion zogen alle Stadtverordneten an einem Strang und haben Beachtliches geleistet, warum sollte das bei einem ähnlich wichtigen Projekt, das alle Bürger betrifft, nicht auch möglich sein.

die Benutzung der Fahrbahn verwiesen wird. Alternativ besteht die Möglichkeit, das Rad auf dem straßenbegleitenden Gehweg zu schieben.

zu 3.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Im Zuge der Optimierung des Bestandsnetzes fallen in der Platanenallee lediglich 3 Parkplätze weg. In der Bouxwiller Straße zwischen der Straße Am Bahnhof und der Hermann-Stotz-Straße gibt es keine offiziellen Parkplätze, die wegfallen könnten. Die P&R-Anlage wird intensiv genutzt.

Die in der Stellungnahme angesprochene Erhöhung des Parkdrucks kann nur durch die Verlagerung der bisher geduldeten Nutzung des Mehrzweckstreifens begründet sein. Es handelt sich hierbei aber nur um 10-12 Stellplätze resp. Fahrzeuge. Diese können auch im Bereich der Herrmann-Stotz-Straße abgestellt werden.

Als Ersatz für die in der Platanenallee wegfallenden Stellplätze kann z.B. auf die Stellplätze „Schwanengraben“ verwiesen werden.

zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die allgemeine Zunahme des motorisierten Individualverkehrs und die damit einhergehende Zunahme der Immissionsbelastung kann die Stadt Babenhausen nicht beeinflussen.

Der Fokus liegt deshalb darauf, die durch die „Kaisergärten“ zu erwartenden zusätzlichen Verkehre so abzuwickeln, dass es durch eine Optimierung des Bestandsnetzes zu keinen Verschlechterungen kommt.

zu 5.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Babenhausen hat schon im Jahr 2018 eine gesamtstädtische Untersuchung mit dem Titel „Stadtentwicklungskonzept Mobilität“ beauftragt, die Möglichkeiten aufzuzeigen soll, wie die Stadt eigenständig tätig werden kann, um die klassifizierten Straßen mittel- und langfristig zu entlasten. Ferner soll aufgezeigt werden, welche Umfahrung (Ost-West oder Nord-Süd) die größten Entlastungseffekte bringt. Die Untersuchung wird auch die Grundlage dafür sein, in die Diskussion mit Hessen Mobil, dem die Verwaltung der Bundes- und Landesstraßen obliegt, einzusteigen, um die erforderlichen Schritte hin zu einer Ortsumfahrung zu klären.

Es handelt sich hierbei aber um eine Maßnahme, die unabhängig von der Entwicklung der „Kaisergärten“ zu sehen ist.

Bürger 63+64

Magistrat der Stadt Babenhausen/Hessen
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

Stadt Babenhausen (Hessen)			
BGM			
Eing.: 10. Juli 2020		Bitte -R-	
MAG.		Stadt. VO	
T	M	T	M
Erl.:			

Folie 1

Einspruch und Stellungnahme zum Entwurf Bebauungsplan Kaisergärten

- Magistrat der Stadt Babenhausen
- Markplatz 2
- 64832 Babenhausen

Bürger 63+64 (10.07.2020)

Beschlussempfehlungen

vgl. Seite 133 ff.

Einspruch und Stellungnahme zum Entwurf -Bebauungsplan Kaisergärten-

Veröffentlicht am 9.7.2020

09.07.2020

Einspruch zum Entwurf Bebauungsplan Kaisergärten ---

Eindruck zum Entwurf Bebauungsplan Kaisergärten

- Massive Anhäufung an Wohneinheiten gerade im Bereich Friedrich-Ebert-Str. und Am Felsenkeller.
- Der erste Eindruck erinnert an absolute Gewinnmaximierung auf Kosten der Anwohner die jahrzehntlang schon hier wohnen.
- Wir entdecken nicht was die Anwohner berücksichtigt.
- Bedauerlich, dass gerade Magistrat, Bürgermeister und Stadträte sich zu Anwälten der Revikon Gesellschaft macht. Sie sind von den Bürger gewählt und für alle Bürger zuständig. Die Stadtverwaltung sollte keine Abteilung von Revikon & Aumann sein.
- Sie wohnen vermutlich alle im ‚Grünen‘ und können sich nicht vorstellen Nachbar eines solchen Objektes zu werden.
- Wir möchten nochmals an die Goldenen Regeln erinnern (siehe auch Aug.2019), oder auch: Was du nicht willst das man dir tu', das füg auch keinen anderen zu.

09.07.2020

Einspruch zum Entwurf Bebauungsplan Kaisergärten ---

3

zu Folie 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Südlich der Friedrich-Ebert-Straße sind 5 Mehrfamilienhäuser geplant, da sich die Lage schon allein aufgrund der Nähe zur Innenstadt, dem Bahnhof und dem Busbahnhof für eine intensivere Nutzung eignet. Hieran schließen sich als bodennah verdichtete Alternative zu Mehrfamilienhäusern Reihenhäuser in 7 Hausgruppen an. Auf weitere Mehrfamilienhäuser wurde gerade auch im Hinblick auf die Nachbarbebauung verzichtet, wenngleich auch hier im unmittelbaren Anschluss an den räumlichen Geltungsbereich Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser vorhanden und weitere nach dem Bebauungsplan „Im Bruchborn“ seit 1995 zulässig sind. Hingewiesen sei noch darauf, dass die Friedrich-Ebert-Straße im Norden und die nur teilweise ausgebaute Wegeparzelle Flurstück 180 im Westen einen zusätzlichen Abstand zwischen der vorhandenen und der nun geplanten Bebauung begründen.

Für ein solch gigantisches Projekt ist die Infrastruktur nicht vorhanden.

- Seit mehren Jahrzehnten (vermutlich mindestens 40 Jahre) versprechen Babenhäuser Stadträte und Bürgermeister von Umgehungsstraßen aber offenbar nur halbherzig.
- Jetzt versuchen Sie es über diese Schiene: erst muss alles zusammenbrechen um mehr Druckmittel zu generieren, dies funktioniert allerdings nur auf Kosten der Bürger, in erster Linie der Anwohner.
- Lieber Vordenken als Nachdenken.

09.07.2020

Einspruch zum Entwurf Bebauungsplan Kaisergärten --

Gedanken zum Bebauungsplan Kaisergärten

- Jede andere Stadt versucht den Verkehr auszulagern, Babenhausen tut alles um den Lärm in die Stadt hinein zu holen.
- Die ganze Stadt ist zersetzt mit Gewerbe und Industrie statt zu eine Aufteilung in Gewerbe-/ Industrieflächen und Wohnflächen zu machen, auch bei der Kaserne ist keine sinnvolle Struktur für die angrenzenden Gebiete zu erkennen.
- Entgegen der Ziele Lärmreduzierung Regierungspräsident Darmstadt
- Auslagern von Logistikunternehmen
- Motto: Gewerbe in die Stadt und Wohnungen an den Waldrand.
- Das Lärmprofil / nachts um den Logistikpark herum sieht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht so aus, wenn ich den heutigen Logistik-Schwerlastverkehr (Unternehmen wie Spedition Blitz; Properformance; AK Transport) mit der Abbildung 3 vergleiche.
- 30km/h Beschränkung auf der B26 innerhalb Babenhausen
- Lärmberechnung durch Verkehrszählung und zusätzlich durch Bahnverkehr

10.07.2020

Einspruch zum Entwurf Bebauungsplan Kaisergärten --

5

Die Ortsumfahrung im Zuge der B26 ist im Bundesverkehrswegeplan 2030 enthalten, aber nur als „weiterer Bedarf“ (Projektliste Straße, Hessen lfd. Nr. 111). Ihr Bau ist daher zeitlich nicht absehbar. Die Stadt Babenhausen hat aber schon im Jahr 2018 eine gesamtstädtische Untersuchung mit dem Titel „Stadtentwicklungskonzept Mobilität“ beauftragt, die Möglichkeiten aufzeigen soll, wie die Stadt eigenständig tätig werden kann, um auch die Ortsdurchfahrt im Zuge der B26 mittel- und langfristig zu entlasten. Es handelt sich hierbei um eine Maßnahme, die unabhängig von der Entwicklung der „Kaisergärten“ zu sehen ist.

Die Entwicklung der „Kaisergärten“ kann aber nicht von dem Bau einer Ortsumfahrung abhängig gemacht werden, da solche Straßenbaumaßnahmen mit Linienfeststellung, Planfeststellung, Teilflurbereinigung, Finanzierung und schließlich der eigentlichen Baumaßnahme mehrere Jahre in Anspruch nehmen können. Die baulichen Anlagen der ehemaligen Kaserne einschließlich deren denkmalgeschütztem Teil wären in dieser Zeit dem weiteren Verfall preisgegeben. Die Stadt Babenhausen hat sich deshalb dafür entschieden, die Optimierung des Bestandsnetzes voranzutreiben.

Auch die sonstigen Infrastruktureinrichtungen werden berücksichtigt. Dies betrifft bezogen auf die „Kaisergärten“ z.B. die Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers und die Weiternutzung bzw. den Ausbau des Fernwärmenetzes.

Die Kosten für diese Maßnahmen werden von der Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH übernommen.

zu Folie 5.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Zur Ausgangslage sei angemerkt, dass es sich bei den „Kaisergärten“ nicht um eine Neuausweisung, sondern nur um die Wiedernutzbarmachung des Areals der ehem. Kaserne handelt, die über mehrere Jahrzehnte von der US-Armee genutzt und ausgebaut wurde und während dieser Zeit umfangreich Ziel- und Quellverkehr generiert hat. Die Nutzungsstruktur mit Wohnen, Gewerbe, Gemeinbedarfseinrichtungen weicht nicht von der Nutzungsstruktur des übrigen Stadtgebietes ab.

Die Lärmsituation an den klassifizierten Straßen wurde durch die TÜV Süd Industrie Service GmbH untersucht. Die Stadt Babenhausen hat die Verkehrsbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg gebeten, sich für die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit einzusetzen. Die Verkehrsbehörde der Stadt Babenhausen wird Hessen Mobil auch um Prüfung bitten, ob auf den Landesstraßen eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit möglich ist und bei Vorliegen der Voraussetzungen Tempo-30 anordnen. Es handelt sich hierbei um Maßnahmen der Lärmreduzierung.



09.07.2020 Einspruch zum Entwurf Bebauungsplan Kaisergärten

Straßenführung: Schallschutzwand

- Durch die neue Verkehrsführung wird eine Schallschutz nach aktuellen Richtlinien notwendig
- Störungen bleiben im eigenen Raum



09.07.2020 Einspruch zum Entwurf Bebauungsplan Kaisergärten

Straßenführung FES und Tiefgarage

- Diese Route ist extrem störend für die nicht beteiligten Anwohner FES 34, FES 36, FES 38
- Verkehrsführung weniger störend, weniger Abbiegungen
- Störungen bleiben im eigenen Raum.
- Hinweis: oft stört nicht der fließende Verkehr sondern das damit verbundene: Abbremsen, Anfahren, Wenden, Radio, Bass, etc.

Logistikverwandte Dienstleistungen wie z.B. Warendurchgangs- und Umschlaglager, Verkehrshöfe, Güterverkehrs- und Güterverteilzentren sowie Kurier-, Express- und Paketdienstleister werden im Bebauungsplan explizit ausgeschlossen. Damit kann kein Logistikpark entstehen.

Das Motto könnte eher „Wohnen und Arbeiten in räumlicher Nähe“ lauten. Bei dem Gewerbegebiet wird im Übrigen eine Emissionskontingentierung vorgenommen, um sicherzustellen, dass bei den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden.

Die Zufahrt des Gewerbegebietes wird zukünftig nur noch von der Schaafer Straße aus erfolgen. Die in der Stellungnahme angesprochenen Unternehmen werden dann auch diese neue Anbindung nutzen.

Die Verkehrslärmberechnungen sind nach den einschlägigen Standards durchgeführt worden. Ergänzungen hierzu sind nicht erforderlich.

Der Bahnlärm ist für den vorliegenden Abwägungsprozess nicht relevant, da sich die Frequentierung infolge der „Kaisergärten“ nicht ändern wird.

zu Folie 6.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Reihenhäuser Friedrich-Ebert-Straße 36-36 c und 38-38d sind in dem Bebauungsplan „Im Bruchborn“ als Mischgebiet ausgewiesen. Nach den Ergebnissen der Untersuchung des TÜV Süd vom 24.11.2020 ist im Prognosefall 2030 mit Kaserne tags eine Immissionsbelastung von 60-65 dB(A) und nachts von 50-55 dB(A) zu erwarten. Wenn zum Vergleich die Verkehrslärmschutzverordnung herangezogen wird, liegen die Immissionsgrenzwerte bei 64 bzw. 54 dB(A). Der Bedarf, eine Schallschutzwand zu bauen, wird damit nicht gesehen.

Hinzu kommt, dass zwischen den Reihenhäusern und der B26 bzw. der Einmündung der Sammelstraße 5 in die B26 noch eine Bebauung stattfinden kann, die die beiden Hausgruppen Friedrich-Ebert-Straße 36-36c und 38-38d abschirmen wird. Die Baugrenzen sind aus dem Planausschnitt erkennbar. (Sie wurden eingetragen, um nachzuweisen, dass der Ausbau des Knotenpunktes einer Bebauung der bislang noch freien Fläche nicht entgegensteht.)

zu Folie 7.: Der Anregung wird entsprochen.

Der Städtebauliche Entwurf vom 23.10.2020 hat die Anregung aufgegriffen und die Tiefgaragenzufahrt so gelegt, dass sie über die „blaue Linie“ angefahren wird. In der Friedrich-Ebert-Straße verbleiben nur wenige Kurzzeitstellplätze.

Folie 8



Verschattung der seit Jahrzehnten vorhandenen Gebäude

➤ Durch die, nicht in die Umgebung angepassten Häuser mit 27WE, 28WE, 8WE, 15WE und 11WE, werden die vorhandenen Häuser kaum Sonne sehen und stehen ständig im Schatten. Im Herbst, Winter und Frühjahr werden diese ständig verschattet bleiben.

Folie 9

Bodenproben am Rande der Friedrich Ebert-Str.

- Diese Bodenproben wurden nicht sach- und fachgerecht entnommen weil nicht auf dem Baugrund gebohrt wurde sondern nur entlang der Straße.
- Zeugen vorhanden.

Diese sind nicht zu beanstanden, da es sich bei der Friedrich-Ebert-Straße und eine Stadtstraße handelt, die ausdrücklich der Erschließung der an ihr liegenden Grundstücke dient. In der Friedrich-Ebert-Straße parken auch derzeit schon Fahrzeuge

zu Folie 8.: Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Die Reihenhäuser Friedrich-Ebert-Straße 36-36c und 38-38d verfügen über 2 Vollgeschosse zzgl. ausgebautem Dachgeschoss. Die Zufahrt zu der Tiefgarage liegt zwischen den beiden Hausgruppen. Der Abstand der Hausgruppe Friedrich-Ebert-Straße 36-36c zum Rand der Straßenparzelle beträgt rd. 8-9 m, der Abstand der Hausgruppe Friedrich-Ebert-Straße 38-38d rd. 3-4 m.

Die beiden Hausgruppen liegen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Bruchborn“ aus dem Jahr 1995 und sind dort als Mischgebiet ausgewiesen. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 13 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt verbindlich drei.

Die südlich der Friedrich-Ebert-Straße geplante Bebauung wurde anlässlich der vorliegenden Stellungnahme wie folgt geändert: Aus drei überbaubaren Grundstücksflächen wurden vier, die Bebauung wird also kleinteiliger. Die drei westlichen Baufenster werden dem Teilbaugebiet 7 zugeordnet, das östliche Baufenster bleibt Teilbaugebiet 9. Teilbaugebiet 8 mit zwei bis drei Vollgeschossen und einer Gebäudeoberkante von max. 14,0 m gibt es in der ersten Bauzeile nicht mehr.

- Teilbaugebiet 7: drei kleinere Mehrfamilienhäuser, zwei Vollgeschosse, Gebäudeoberkante max. 11,0 m
- Teilbaugebiet 9: ein MFH, drei bis vier Vollgeschosse, Gebäudeoberkante max. 17,0 m

Der untere Bezugspunkt ist die Höhe der jeweiligen Erschließungsstraße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

Die zulässige Höhenentwicklung Teilbaugebiet 7 liegt unter den zulässigen Höhen gem. dem benachbarten Bebauungsplan „Im Bruchborn“. Nachfolgend anzusprechen bleibt Teilbaugebiet 9.

Beachtlich ist zudem der Abstand zwischen der Bebauung. Der Bebauungsplan „Kaisergärten“ verwendet bewusst Baugrenzen und keine Baulinien, um sicherzustellen, dass der jeweilige Grenzabstand gemäß Hessischer Bauordnung eingehalten werden

muss. Die Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

Da eine Verschattungswirkung im Grundsatz hinzunehmen ist, wenn die Gebäude, von denen Schattenwürfe auf die Nachbargrundstücke ausgehen, die in § 6 Abs. 2 und Abs. 5 HBO geregelten Abstandsflächen einhalten (VGH Kassel, Urteil von 23.04.2015, Az. 4 C 567/13.N), geht die Stadt Babenhausen auch davon aus, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse i.S. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bei den nördlich der Friedrich-Ebert-Straße stehenden Reihenhäusern gewahrt bleiben. Dies gilt umso mehr, als der Bebauungsplan „Kaisergärten“ keine durchgehende überbaubare Grundstücksfläche ausweist, sondern diese mehrfach unterbricht, wodurch auch im Winter eine Besonnung von Teilen der Südfassaden zumindest stundenweise gewährleistet bleibt.

Baufeld 9 mit der höchsten zulässigen Bebauung liegt abgesetzt vom Bestand südöstlich der bestehenden Reihenhäuser, so dass ihre Süd- und Südwestseiten durch ein viergeschossiges Wohngebäude nicht unzumutbar verschattet werden.

Die im städtebaulichen Entwurf dargestellten oberirdischen Stellplätze sind nur ein Teil der notwendigen Stellplätze. Der Rest der auf Bauantragsebene nachzuweisenden Stellplätze wird in der geplanten Tiefgarage untergebracht. Die Anordnung der Tiefgaragenzufahrt wird durch den Bebauungsplan nicht vorgegeben. Nach dem städtebaulichen Entwurf soll sie aber nicht wie ursprünglich geplant unmittelbar in Gegenlage zu der Tiefgaragenzufahrt der Hausgruppen Friedrich-Ebert-Straße 36-36c und 38-38d angeordnet werden, sondern über die Stellplätze auf den bestehenden unterirdischen Rückhaltebecken erschlossen werden. Um die Zufahrt zur Tiefgarage in den Blockinnenbereich verlegen zu können, verzichtet der Entwurf zur 2. Offenlage auf das hier ursprünglich geplante Mehrfamilienhaus.

zu Folie 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kaisergärten“ wurden am Rand der Friedrich-Ebert-Straße keine Bodenproben gezogen. Das angesprochene Thema „Baugrund“ ist i.d.R. Gegenstand der Baugenehmigungsverfahren.

Gesundheitsgefährdende Belastungen durch den massiven Mehrverkehr

- Im Bebauungsplan wurden die gesundheitsgefährdenden Belastungen durch den Mehrverkehr nicht berücksichtigt.

09.07.2020

Einspruch zum Entwurf Bebauungsplan Kaisergärten ---

10



Faktor Wohnfläche zu Grundfläche übersteigt extrem den Wert 2,0

- Das Verhältnis Wohnfläche zu Grundfläche übersteigt extrem den vorgegebenen Faktor von 2,0
- Diese Anordnung erinnert automatisch an das Wohngebiet am Erloch.

09.07.2020

Einspruch zum Entwurf Bebauungsplan Kaisergärten ---

11

zu Folie 10.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Eine Untersuchung der Friedrich-Ebert-Straße ist nicht erforderlich, die es sich um eine Erschließungsstraße handelt und auch zukünftig handeln wird. Sie dient ausschließlich der Erschließung der über sie verkehrlich erschlossenen Grundstücke.

Mehrverkehre entstehen im östlichen Abschnitt der Friedrich-Ebert-Straße, da die Ausfahrt von der Hindenburgstraße auf die B 26 zukünftig entfällt, so dass die Anlieger aus der Friedrich-Ebert-Straße, Am Schwimmbad, Rhönstraße und Am Felsenkeller nur noch über den neuen Knotenpunkt (KP 7) ausfahren können. Bei einer Verlagerung der Zählzeiten der Ausfahrt Hindenburgstraße ist mit folgender Zunahme im östlichen Abschnitt der Friedrich-Ebert-Straße zu rechnen:

- Morgenspitze: 35 Kfz/ h und Abendspitze: 30 Kfz/ h
 - Hochgerechneter (werktäglicher) Tagesverkehr: 320 Kfz/ 24h und DTV: 305 Kfz/ 24h
- Weiterhin wird der Linksabbieger von der B 26 Ost in die Hindenburgstraße künftig über den KP 7 geführt:
- Morgenspitze: 5 Kfz/ h und Abendspitze: 0 Kfz/ h
 - Hochgerechneter (werktäglicher) Tagesverkehr: 20 Kfz/ 24h

Die Verkehrsverlagerung wird als abwägungsfähig bezeichnet, da der Verkehr in dem Quartier insgesamt nicht zunimmt.

Hinzu kommen aber die am östlichen Ende der Friedrich-Ebert-Straße geplanten drei Mehrfamilienhäuser. Aufgrund deren Nähe zu dem auszubauenden Anschluss an die Aschaffener Straße ist nicht davon auszugehen, dass die Bewohner dieser Mehrfamilienhäuser die Friedrich-Ebert-Straße im weiteren Verlauf in nennenswertem Umfang durchfahren werden, zumal die Tiefgaragenzufahrt im Städtebaulichen Entwurf von der Friedrich-Ebert-Straße an die Sammelstraße 5 verlegt worden ist.

Nicht unerwähnt bleiben darf die Neuordnung der Erschließung des Schwimmbades, für das zukünftig nur noch im Ostheimer Weg Stellplätze angeboten werden. Dies wird vor allem in den Sommermonaten auch Entlastungseffekte bringen.

zu Folie 11.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan „Kaisergärten“ trifft keine Aussage zum Umfang zulässiger Wohnflächen. Eine solche Festsetzungsmöglichkeit ist in dem abschließenden Katalog zulässiger Festsetzungen in § 9 Abs. 1 BauGB nicht enthalten. Sofern die Geschossflächenzahl GFZ gemeint ist, liegt diese bei 0,8 im Bereich der Reihenhäuser (bei Reihemittelhäusern 1,0) und 1,2 bei den Mehrfamilienhäusern. Nur bei dem in dem Ausschnitt aus dem Städtebaulichen Entwurf aufgrund seiner abgerundeten Form gut erkennbaren Mehrfamilienhaus im NO beträgt die GFZ 2,0 als Höchstmaß.

Lärmgutachten

- Es ist sicher sehr geschickt wenn Aumann-Revikon ein Lärmgutachten erstellen läßt.
- Wie das Wort schon sagt: das bestellte Institut oder die Firma soll etwas **für gut erachten** → deshalb **Gutachten**
- Der Auftraggeber bestimmt den Ausgang, natürlich zu einem vertretbaren Teil.
- Wer bezahlt → bestimmt, auch wenn dies TÜV oder andere sogenannte renommierte Firmen sind.
- Was sind schon 3dB, hört sich wenig an ist aber der doppelte absolute Wert der Lautstärke.
- Größenordnungen von 3dB liegen schon in der Toleranz der Ausgangsdaten, vermutlich sogar höher.

Addition der Schallquellen

$$L_{ges} = 10 * \log(10^{0,1*L1} + 10^{0,1*L2} + \dots + 10^{0,1*Ln}) \text{ dB}$$

Beispiel: 1 LKW 70dB, 2 LKW kommen zur gleichen Zeit sind es 73dB
→ hört sich wenig an ist aber der doppelte absolute Wert.

09.07.2020

Einspruch zum Entwurf Bebauungsplan Kaisergärten ...

12

Quellen von Verkehrslärm: Friedrich-Ebert-Str.



- L1. Bahn Richtung Aschaffenburg Tag u Nacht, 7T / 24h
 - L2. Bahn Richtung Seligenstadt Tag u Nacht, 7T / 24h
 - L3. LKW Verkehr Tag u Nacht, 6T / 24h
 - L4. PKW Berufsverkehr- Wochenendverkehr
 - L5. geplantes Einkaufscenter: ab 5:00 Anlieferung der Waren, REWE öffnet von 7:00 bis 22:00, letzter Kunden- und Personalverkehr 23:00.
 - L6. permanenter Verkehr Tag u Nacht
 - L6. geplante Tiefgarage: Verkehr 7Tage / 24Stunden (Anfahren / Abbremsen / Anhalten)
 - L7. Das störende an PKW / LKW Verkehr ist weniger das Fahren mit normaler Geschwindigkeit sondern Abbremsen / Anhalten wegen Verkehrsstau oder roter Ampel (Standgeräusch ist allein schon 80dB [U.1 in Kfz-Schein]/ Anfahren.
- Wäre interessant zu wissen inwieweit diese Punkte im sog. Lärmgutachten berücksichtigt wurden Addition der Schallquellen

$$L_{ges} = 10 * \log(10^{0,1*L1} + 10^{0,1*L2} + \dots + 10^{0,1*Ln}) \text{ dB}$$

2 LKW mit 70dB kommen zur gleichen Zeit: 73dB

17.08.2019

13

zu Folie 12.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Da sowohl die Berechnungsmethoden als auch die jeweils einzuhaltenden Orientierungs-, Richt- und Grenzwerte von den einschlägigen Vorschriften und Normen vorgegeben sind, kommt es auf die Frage, wer ein Gutachten beauftragt, nicht an.

In der Akustik spricht man erst bei einer Erhöhung der Beurteilungspegel von mehr als 3 dB durch eine Maßnahme von einer wesentlichen Änderung. Aber erst eine Erhöhung des Schalldruckpegels um 10 dB wird als Verdoppelung der Lautstärke wahrgenommen (Bayerisches Landesamt für Umwelt: Lärm - hören, messen und bewerten, Augsburg 02/2017, Seite 2).

zu Folie 13.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die beiden Hausgruppen Friedrich-Ebert-Straße 36-36c und 38-38d liegen in einem rechtskräftig ausgewiesenen Mischgebiet und können daher für sich die Einhaltung folgender Orientierungswerte nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau beanspruchen: tags 60 dB und nachts 50 dB (Verkehrslärm) / 45 dB (Gewerbelärm).

Der Bahnverkehr bedarf vorliegend keiner Bewertung, da sich die Entwicklung der „Kaisergärten“ hierauf nicht auswirkt. Hingewiesen sei aber darauf, dass zwischen den beiden Hausgruppen und der Aschaffener Straße noch eine Bebauung zulässig ist, die auch als Schallschirm zur Bahn hin dienen kann.

Als Emittent ist vorliegend nur der Nahversorgungsstandort beachtlich. Nach den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung liegen die zu erwartenden Pegelwerte an beiden Hausgruppen tags zwischen 50 und 55 dB(A). Nachts sind die Verkaufsstellen geschlossen. Die Öffnungszeiten können in einem Bebauungsplan zwar nicht festgesetzt werden, aber die Bauaufsicht kann sie als Auflage in die Baugenehmigung aufnehmen.

Der Lkw-Verkehr zu dem Gewerbegebiet wird nach dem Ausbau der Anbindung des Gewerbegebietes an die Schaafheimer Straße nur noch über die neue Anbindung geführt. Die hierdurch begründeten Immissionen in der Friedrich-Ebert-Straße entfallen dann.

Lärmreduzierung laut Vorgaben vom Regierungspräsidium Darmstadt

- In keinstenweise werden die Vorgaben vom Regierungspräsidium bezüglich Lärmreduzierung berückt.



Annahme:
35 WE pro Hektar sind erlaubt

- 10.000m² = 1 Hektar
allein in dem gelb eingezeichneten Bereich sind schon 101 WE 😞
- Reduzieren Sie die WE / ha auf ein Normalmaß!

zu Folie 14.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auch das Regierungspräsidium Darmstadt kann nur die nur die Einhaltung der einschlägigen Regelwerke fordern. Hierzu wurde bereits zu Folie 13 Stellung bezogen.

zu Folie 15.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Der Bundesgesetzgeber hat mit den letzten Novellen des Baugesetzbuches seinen Willen verdeutlicht, vorrangig Reserveflächen, zu denen auch militärischen Konversionsflächen wie die „Kaisergärten“ zählen, wieder nutzbar machen zu wollen. Insbesondere die Einführung des Urbanen Gebietes (§ 6a BauNVO) im Jahr 2017 mit einer Geschossflächenzahl bis zu GFZ = 3,0 zeigt, welche Verdichtung hierbei für zulässig erachtet wird. Zum Vergleich: die Geschossflächenzahlen innerhalb des auf Folie 15 dargestellten Ausschnittes aus dem Städtebaulichen Gestaltungsplan liegen zwischen 0,8 und 2,0 und damit deutlich unterhalb dessen, was hier grundsätzlich an Baumasse und damit auch an Geschossfläche und Wohnungen zulässig wäre (bei der Ausweisung als Urbanes Gebiet).

Ideen zu Verbesserung der Lärm u Umweltsituation

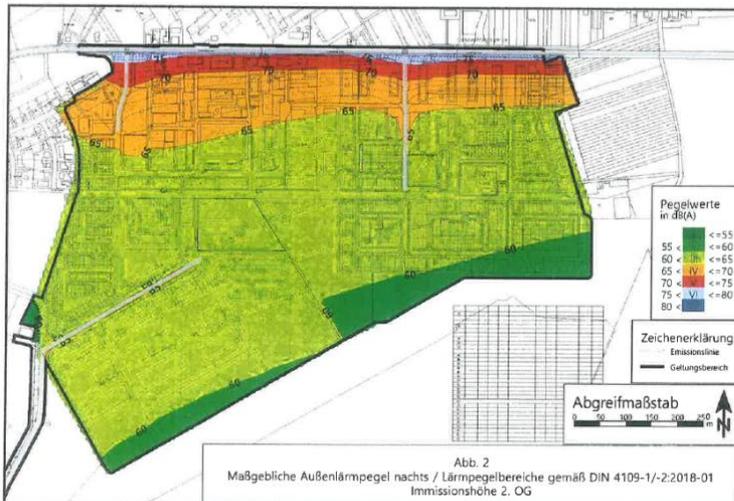


16

zu Folie 16.: Den Anregungen wird nicht entsprochen.

Eine Verlagerung des Nahversorgungsstandortes an eine der aufgezeigten Stellen scheidet aus, da diese vom Einzelhandel nicht angenommen werden. Zu dem Thema „Wohnungsdichte“ wurde bereits bei Folie 15 Stellung bezogen. Zu dem Thema „Schallschutz“ wurde bereits bei Folie 13 Stellung genommen.

Abbildung 3: Maßgeblicher Außenlärmpiegel nachts/Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1/-2:2018-01 Immissionshöhe 2. OG



zu Folie 17: Die Folie wird zur Kenntnis genommen.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich, da hier nur eine der Themenkarten aus Plan-karte 2 wiedergegeben wird.

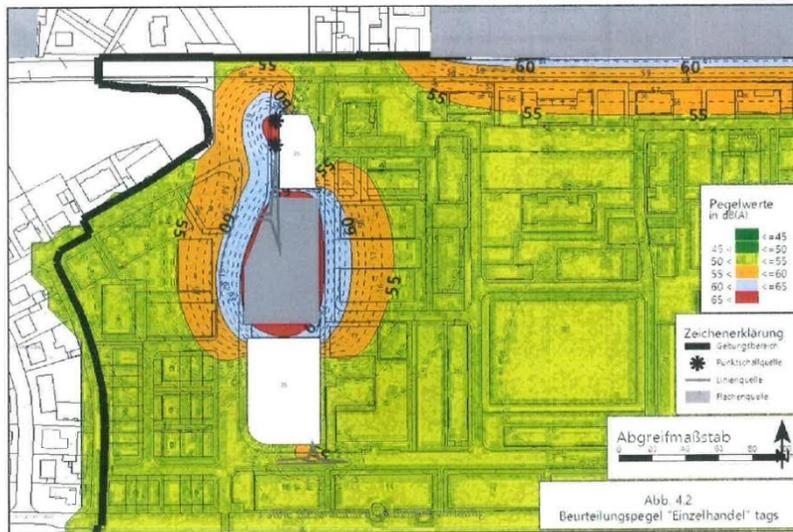
10.07.2020

„Gedanken vorläufig

17

Folie 18

Abb. 4: Beurteilungspegel Einzelhandel tags



Folie 19

Anhang: aktuelle Verkehrsführung

- Tag und Nacht stört der Schwerlastverkehr: Spedition und Logistik Fa. Blitz bis nachts um 12:00 und um 2:00 geht's von neuem Los.
- ProPerformance/ Spedition und Logistik: die Fahrer sind der absolute Hammer, wenn die mit ihren Schwerlastern über die Schwelle in die Kaserne fahren, dann wackelt deutlich und spürbar das Haus.
- Verkehrsbeschilderung und Gerüstbauer: da scheppert alles was auf den LKWs geladen ist.
- Schließen Sie endlich das Tor an der Friedrich-Ebert-Str. wie es hessen-mobil vorschlägt.

zu Folie 18: Die Folie wird zur Kenntnis genommen.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich, da hier nur eine der Themenkarten aus Plankarte 2 wiedergegeben wird.

zu Folie 19.: Der Anregung wird entsprochen.

Die Durchfahrt wird mit dem Anschluss des Gewerbegebietes an die Schaaferstraße unterbrochen.

Bürger 68

Schreiner, Oliver

Von: Oliver Schreiner
Gesendet: Donnerstag, 9. Juli 2020 19:11
An: Schreiner, Oliver
Betreff: Offenlage Entwurf des Bebauungsplanes 'Kaisergärten'

Guten Tag Herr Schreiner!

Ich möchte eine Eingabe zu dem **Entwurf des Bebauungsplanes 'Kaisergärten'** machen. Seit Jahren verfolge ich die Planung der Kaisergärten (bzw. der Kaserne) und war auch bei Stadtverordnetenversammlungen mit Thema Kaserne anwesend. Sehr bedauere ich, dass die Offenlage in der Zeit mit den Einschränkungen wegen der Covid-19 Pandemie erfolgt ist und die Bürgerversammlung abgesagt werden musste.

1. Grundsätzlich finde ich es positiv, dass die Kaserne entwickelt wird. Allerdings wäre es für Babenhausen sinnvoller mehr Gewerbeeinheiten auszuweisen statt der großen Menge an Wohnbebauung. Weiterhin finde ich es nicht nachvollziehbar, dass die Stadt Babenhausen die Infrastruktur für die Kaserne wie die Schaffung der Zufahrt - die Schaaferstraße bezahlen muss. In der Presse wurde noch 2017 versprochen, dass die Stadt keine Kosten für die Kaserne tragen muss. Gründonnerstag in der Stadtverordnetenversammlung wurde auch klar gesagt, dass die Schaaferstraße von der Stadt geschaffen werden muss. Leider ist dies vielen Babenhäuser Bürgern allerdings nicht bewusst. Daher ist es nicht nachvollziehbar, warum die Offenlage nicht etwas später mit Bürgerversammlung erfolgen konnte. Die Wichtigkeit einer Bürgerbeteiligung in einer Bürgerversammlung bei diesen Projekten hat die Bürgerversammlung zum Grünwaldgelände gezeit.

Bevor der Bebauungsplan rechtskräftig werden kann müsste meines Erachtens nach ein wichtiger Punkt geklärt werden:

2. **Schaffung von ausreichend Kindertagesstättenplätze**

Leider wurde in der Vergangenheit bei der Schaffung von Neubaugebieten versäumt ausreichend Plätze für die Kinderbetreuung zu schaffen. Dies hat zu großen Problemen in der neuen Vergangenheit geführt wie bei Lachewiese I und II. Daher ist nicht nachvollziehbar, dass man nun ca. 4000 Menschen in Babenhausen ansiedeln möchte, ohne für die Kinderbetreuung zu sorgen. Derzeit gibt es einen Mangel an Plätzen und wie telefonisch vom Sachbereich Soziales bestätigt wurde, wird dieser Mangel nicht durch den Ausbau der Kita Kaisergärten für November 2020 geplant abdecken. Somit ist es nicht nachvollziehbar, warum der Bau einer Kinderbetreuungseinrichtung gegenüber dem Nettomarktes nicht zugestimmt wurde. Zunächst muss der bereits bestehende Mangel beseitigt sein und ausreichend Plätze für die Kinder aus den Kaisergärten geschaffen werden. Erst dann ist es sinnvoll den Bebauungsplan zu verabschieden. Alleine in die 140 Wohnungen zu 6,50 € pro qm werden viele Kinder einziehen und auch natürlich in das Neubaugebiet und die Dreger Reihen- und Doppelhäuser.

Weiterhin ist es nicht zumutbar, dass die Babenhäuser u.a. aus den Stadtteilen ihre kleinen Kinder in die Kaserne zur Betreuung bringen müssen. Nicht jeder hat überhaupt ein Auto.

Ohne ausreichend Betreuungsmöglichkeiten wird eine Klagewelle auf die Stadt zurollen.

Bitte beachten Sie die Belange der Familien

Mit freundlichen Grüßen

Bürger 68 (09.07.2020)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Klarstellung: Die Stadt Babenhausen stellt nur die Fläche für den Ausbau des Anschlusses des Gewerbegebietes an die Schaaferstraße zur Verfügung. Der Ausbau erfolgt durch die Konversionsgesellschaft auf eigene Rechnung und nach Maßgabe der Stadt.

Die Wichtigkeit einer umfassenden Bürgerinformation wird nicht in Abrede gestellt. In diesem Zusammenhang wird auf die Informationsveranstaltung zu Beginn der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Jahr 2018 in der Stadthalle erinnert. Das Baugesetzbuch verlangt allerdings keine Bürgerinformationsveranstaltung, sondern sieht eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vor, damit alle Personen Einsicht nehmen und Stellungnahmen abgeben können, über die dann die städtischen Gremien zu befinden haben.

Hinzuweisen ist auch auf das Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (PlanSiG), nachdem dem die Auslegung durch eine Veröffentlichung im Internet ersetzt werden kann. Die Auslegung soll daneben als zusätzliches Informationsangebot erfolgen, soweit dies den Umständen nach möglich ist. Unterbleibt eine Auslegung, hat die zuständige Behörde zusätzlich zur Veröffentlichung andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Die Priorität kommt damit der Veröffentlichung im Internet zu. Festzuhalten ist, dass den Anforderungen an die Öffentlichkeitsbeteiligung vollumfänglich Rechnung getragen wurde.

Die gilt umso mehr, als der Entwurf des Bebauungsplanes aufgrund mehrerer Änderungen in der Zeit vom 04.12.2020 bis zum 04.01.2021 nochmals zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt worden ist. Er konnte in dieser Zeit auch im Internet eingesehen werden.

zu 2.: Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Gegenstand des vorliegenden Abwägungsprozesses ist ausschließlich die Entwicklung der „Kaisergärten“. Hier ist ein zwölfgruppiger Kindergarten geplant. Dieser bietet ausreichend Raum, um auch die Betreuung von Kindern übernehmen zu können, die nicht in den „Kaisergärten“ wohnen. Damit wird auch das gesamtstädtische Angebot ergänzt. In den „Kaisergärten“ werden sich keine 4.000 Menschen ansiedeln. Nach den auf dem Bebauungsplanentwurf bzw. dem Städtebaulichen Entwurf vom 23.10.2020 aufbauenden Berechnungen sind rd. 3.150 Personen zu erwarten.

Bürger 71

Magistrat der Stadt Babenhausen/Hessen
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

Stadt Babenhausen (Hessen)					
BGM					→
Eing.:	08. Juli 2020			Bitte -R-	
MAG.		Stadt. VO		Erk.:	
T	M	T	M		

02.07.2020

Betr.: Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans „Kaisergärten“

Im Bebauungsplan wurden die gesundheitsgefährdenden Belastungen durch den Mehrverkehr auf der Hindenburgstraße/Bouxwilerstraße/ Bismarckplatz nicht berücksichtigt.

Bürger 71 (02.07.2020) und Bürger 72, 73

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Anlässlich der Stellungnahme wurde der durchschnittliche Tagesverkehr DTV auch für die genannten Straßen ermittelt und die Gutachten vom TÜV zum Verkehrslärm und zu Luftschadstoffen räumlich erweitert. Sie konnten während der erneuten Auslegung des Bebauungsplanentwurfes eingesehen werden.

Bürger 74

Magistrat der Stadt Babenhausen
Marktplatz 1
64832 Babenhausen

Stadt Babenhausen (Hessen)			
BGM			
Eing.:	09. Juli 2020	Bitte	-R-
MAG.	Stadt. VO	Erl.:	
	M	T	M

Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan Kaisergärten

Sehr geehrter Herr Knoke,
Sehr geehrte Damen und Herren,

Meine Schüler haben mich auf den Bebauungsplan der Kaserne aufmerksam gemacht und die fehlenden Spiel- und Freizeitflächen für Jugendliche bemängelt.

Ich muss mich an dieser Stelle meinen Schülern anschließen und Ihnen Sie bitten auch die Interessen der Jungen Leute zu berücksichtigen.

Ich bin kein Babenhäuser Bürger und vielleicht bin ich nicht berechtigt Ihnen diese Zeilen zu schreiben. Dennoch wollte ich meinen Schülern beiseite stehen.

Ich schreibe Ihnen auch, weil ich leider diesbezüglich einige Beobachtungen in Groß-Umstadt mache.

Meine Familie hat in Groß-Umstadt einen Schrebergarten in dem wir bei schönem Wetter unsere Freizeit verbringen. Angrenzend zu diesem Schrebergarten ist ein Kinderspielplatz. Ich beobachte seit zwei Jahren, dass auf diesem Spielplatz sich nicht nur Kinder aufhalten, sondern vermehrt Junge Leute zum Abhängen dorthin kommen. Sie rauchen und trinken manchmal sogar Alkohol im Beisein der Kinder.

Ich kenne die genauen Gründe für diesen Trend in Groß-Umstadt nicht. Ich kann mir aber gut vorstellen, dass den Jugendlichen Alternativen fehlen. Wenn Sie Freizeitflächen für Jugendliche herstellen, dann vermeiden Sie vielleicht in der Zukunft solche Szenarien und Konflikte.

Nicht nur die Stadt Babenhausen an sich, sondern auch die Bewohner der Kaisergärten würden profitieren. Die Kaisergärten gewinnen an Attraktivität und bleiben kein „Randgebiet“. Ich wünsche Ihnen viel Erfolg und ein gutes Gelingen.

Mit freundlichen Grüßen,

Bürger 74 (09.07.2020, Eingang)

Beschlussempfehlung

Der Anregung wird entsprochen.

Der Bebauungsplan „Kaisergärten“ weist umfangreiche Grünflächen aus. Innerhalb dieser Grünflächen ist in Abstimmung mit der Stadt und der Jugendförderung der Stadt die Anlage von Kinderspielplätzen, einem Basketballfeld mit zugehöriger Ausstattung (Basketballkörbe), einem Bolzplatz mit zugehöriger Ausstattung (Tore, Fangzäune) sowie ein Freizeittreffpunkt im Grünern (multifunktional) vorgesehen. Die genaue Lage der genannten Einrichtungen wird gemeinsam mit den Jugendlichen in einem Work-shop diskutiert. Dieser konnte aufgrund der Kontaktbeschränkungen infolge der Corona-Pandemie noch nicht stattfinden. Er wird aber nachgeholt. Die genannten Einrichtungen sind Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zwischen der Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH und der Stadt. Dieser Vertrag wird vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan unterzeichnet.

①

An den Magistrat,
der Stadt.

Wir die Familie
leben in der
Wir sind positive Mitbürger und
Zukunftsorientiert,

Vorschlag:

1. Kreis am Opel Brass (flüssig)
2. Schaafeimer Str. Einbahn → zur B 26
3. Langstädter Str. Einbahn → Langstadt/Schaafeheim
4. Start u. Landebahn als Zufahrt u. Abfahrt
von Schaafeheim nach Schaffenburg.

5. Lässt die Ampel nur an der B 260.
Uns wird jetzt schon so viel Lärm und Gestank
zugemutet, auch Nachts GLS. unsere
Nachtruhe ist durcheinander gestört. Wir sind so sauer!
Und dann noch an der Langstädter Str. Schaafeh.
eine Ampel (Bremsen, anfahren Lärm, Gestank)
Verkehr vom Südring kommt auch noch dazu!

Unser Haus und Grundstück verliert
an Wert...
Unsere Kinder und Kinderkinder
wollen auch noch hier leben

Wir haben vor 17 Jahren umgebaut, und
4 Stellplätze eingepflaut.
Wie ist es für "Kaisergärten" auch 4.?
(Zukunftsorientiert) Stellplätze?

Dieser "Kaisergarten" hat für
uns nichts vom "Kaiser"!!

Wir wollen auch Mensch und
etwas Wert sein!
Als Bürger dieser Stadt.

Warum immer nur Provit Denken?
Überzeugen sie uns mit etwas Positivem!

Bürger 78+79

Stadt Dieburg		
9.7.2020		
OGM	1	1
Eing:	13. Juli 2020	Bills -R-
MAG.	Statt. VO	EWK
	M	

Bürger 78+79 (09.07.2020)

Beschlussempfehlung

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

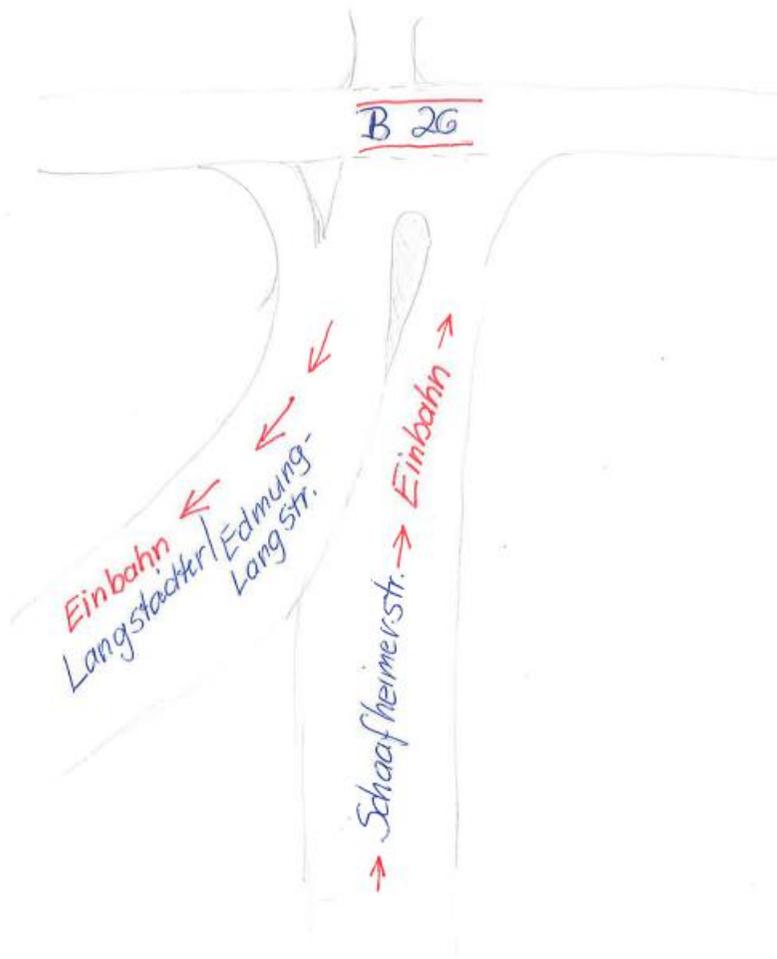
Ein Kreisverkehrsplatz am Knotenpunkt Darmstädter Straße / Schaafeimer Straße wäre für das hier abzuwickelnde Verkehrsaufkommen nicht leistungsfähig genug. Es muss daher bei einer Lichtsignalgeregelten Einmündung bleiben. Auch die vorgeschlagenen Richtungsverkehre sind schon deshalb nicht umsetzbar, weil eine Verbindung zwischen der Schaafeimer Straße und der Edmund-Lang-Straße fehlt, die den Verkehr aufnehmen und zur Landesstraße aufgestuft werden könnte. Die Siemensstraße ist hierzu nicht geeignet.

Die Erweiterung des Gutachtens vom 24.11.2020 zeigt, dass für den Planfall 2030 mit Kaserne an den Fassaden entlang der Schaafeimer Straße im Abschnitt Darmstädter Straße bis Südring Beurteilungspegel von bis zu 75-80 dB(A) tags und 65-70 dB(A) nachts erreicht werden. Ab dem Südring sind es bis zu 70-75 dB(A) tags und 60-65 dB(A) nachts. Die relativen Veränderungen infolge der Kasernenentwicklung liegen zwischen Darmstädter Straße und Südring bei bis zu 2 dB tags/nachts und ab dem Südring bei bis zu 3 dB tags und bis zu 1 dB nachts. Die Beurteilungspegel werden mit zunehmender Entfernung von der Darmstädter Straße geringer.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände) faktisch ausscheiden, hat die Stadt Babenhausen die Verkehrsbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg gebeten, sich für die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit einzusetzen. Die Prüfung erfolgt durch Hessen Mobil. Nach derzeitigem Informationsstand wird die Verkehrsbehörde des Landkreises in naher Zukunft Tempo-30 in dem Abschnitt der B26 zwischen Bahnübergang und Aral-Tankstelle anordnen. Tempo-30 gilt zunächst nur für die Nachtzeit. Ob die Voraussetzungen für eine Anordnung auch während der Tageszeit gegeben sind, wird derzeit noch geprüft.

Die Verkehrsbehörde der Stadt Babenhausen wird Hessen Mobil um Prüfung bitten, ob auch auf den Landesstraßen eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit möglich ist und bei Vorliegen der Voraussetzungen Tempo-30 anordnen.

②



Zudem hat die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhhausen mbH auf Anregung der Stadt Babenhhausen den Hauseigentümern entlang der klassifizierten Straßen einschließlich der betroffenen Wohnhäuser einmündender Straßen angeboten, die individuelle Betroffenheit durch einen Schallgutachter der TÜV Süd Industrie Service GmbH und einen vereidigten Bausachverständigen prüfen zu lassen und im Bedarfsfall die Kosten für passive Schallschutzmaßnahmen zu übernehmen.

Ein Ausbau der ehem. Start- und Landebahn als Verbindung von der Schaafheimer Straße zur Aschaffenburg Straße scheidet aus, da eine solche Teilortsumfahrung nur im Zusammenhang mit dem gesamtstädtischen Verkehrsgeschehen bewertet werden kann. Die Stadt Babenhhausen hat schon im Jahr 2018 eine Untersuchung mit dem Titel „Stadtentwicklungskonzept Mobilität“ beauftragt, die Möglichkeiten aufzeigen soll, wie die Stadt eigenständig tätig werden kann, um die klassifizierten Straßen mittel- und langfristig zu entlasten. Es handelt sich hierbei aber um eine Maßnahme, die unabhängig von der Entwicklung der „Kaisergärten“ zu sehen ist.

Am Knotenpunkt KP 2 Schaafheimer Straße/Edmund-Lang-Straße ist eine Teilsignalisierung als Ausfahrhilfe für die Nebenrichtung geplant, um die Rückstaugefahr in der Edmund-Lang-Straße zu reduzieren: Nach einer bestimmten Wartezeit schaltet ein Signal in der Schaafheimer Straße auf Rot. Der Stauraum bis zur B 26 wird so freigehalten und das Einbiegen aus der Edmund-Lang-Straße erleichtert. Für die Entwicklung der Emissionen wichtiger als die Lichtsignalanlage als solche ist deren Schaltung. Die Schaltung wird so erfolgen, dass der Verkehrsfluss auf der Schaafheimer Straße möglichst wenig beeinträchtigt wird.

Zu dem Thema Stellplätze ist anzumerken, dass bei der Bebauung innerhalb der „Kaisergärten“ alle nach der Stellplatzsatzung der Stadt Babenhhausen notwendigen Stellplätze in den jeweiligen Bauantragsunterlagen nachzuweisen sind.

Bürger 82

Magistrat der Stadt Babenhausen/Hessen
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

Stadt Babenhausen (Hessen)				
DGM				
Eing.	13. Juli 2020			BfNr -1-
MAG.		Stadt. VO		Zahl:
T	M	T	M	

Betr.: Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans „Kaisergärten“

Im Bebauungsplan wurden die gesundheitsgefährdenden Belastungen durch den Mehrverkehr nicht berücksichtigt.

*Wicht. Berücksichtigung ist hierbei die Lärmbelastung und
Schwanzbelastung (Feinstaub) der Bahnen, welche die Frequenzen
der Güterzüge erheblich erhöhen mind. Daher der elektronische
Ausbau der Stellwerke. Obwohl
der Wille der Politik von der
Straße auf die Bahnen mit der Frucht.
Der Gesundheit des Menschen steht
nicht hinter dem Geld und den anderen
Lebenswerten auf dieser Erde.*

Babenhausen, den 10.07.2020

Bürger 82 (10.07.2020)

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Die durchgeführten Untersuchungen erfassen alle abwägungsrelevanten Straßenabschnitte. Die Entwicklung der „Kaisergärten“ hat keinen Einfluss auf die Intensität des Schienenlärms.

Eine Gesamtlärmbetrachtung für den Straßen- und Schienenlärm ist rechtlich zudem weder vom Bundesgesetz- noch vom Bundesverordnungsgeber vorgesehen. Nach der aktuellen Gesetzeslage besteht jeweils nur eine Verantwortung für den eigenen Beitrag zum Verkehrslärm. Allerdings würde auch die Kumulation der verschiedenen Schallquellen zu keinem anderen Abwägungsergebnis als dem Bemühen um eine Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf den klassifizierten Straßen und dem Angebot passiver Schallschutzmaßnahmen führen können.



Dr. Friedrich und Partner Rechtsanwälte mbB

Dr. Ingo Friedrich
Rechtsanwalt

Mitglied der AG Mietrecht & Immobilien (DAV)
Schlichter der Rechtsanwaltskammer Frankfurt

Uwe Friedrich
Rechtsanwalt
Notar a. D.

Dr. Friedrich und Partner RAe mbB • Südring 27 • D-64832 Babenhausen

An den Magistrat der
Stadt Babenhausen
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

Friedrich / Stadt Babenhausen
20186
Bitte bei Schriftwechsel und Zahlungen angeben

Babenhausen, den 29.06.2020

In Sachen

Bebauungsplan „Kaisergärten“ in Babenhausen

Hier: Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

zeige ich als Eigentümer der Grundstücke in 64832 Babenhausen, Darmstädter Straße 40-42, Flur 12, Flurstücke 25/1, 24/1, 24/2, die anwaltliche Vertretung in eigener Sache an.

Zum Entwurf nehme ich hiermit Stellung und erhebe Einwendungen. Diese gründen sich darauf, dass schon jetzt für die Anwohner der genannten Grundstücke, damit für mich als Eigentümer, eine amtsbekannte unzumutbare Immissionsbelastung durch den Straßenverkehr auf der B26 vorliegt. Dieser „tiefrote“ – rechtswidrige – Zustand wird durch den Bebauungsplan im Sinne einer zukunftsorientierten Konfliktbewältigung, wie ihn die Rechtsprechung verlangt, nicht beseitigt, sondern sogar verbösert. Von der Planung ist Abstand zu nehmen, solange nicht durch eine Ortsumgehung dem Gebot der Konfliktbewältigung Rechnung getragen wird. Ich verweise auszugsweise auf den Beschluss des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs vom 19.9.2019 – 3 B 1535/18.N, das Urteil des Verwaltungsgerichts Cottbus vom 15.12.2016 – VG 5 K 983/14 und das Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs vom 19.2.2014 – 2 A 1465/13.

Die politischen Mandatsträger wissen schon seit Jahren, dass die streitgegenständliche innerörtliche Verkehrssituation unerträglich ist. Deshalb hat beispielsweise die SPD im verkehrspolitischen Leitantrag (Mitgliederversammlung) am 12.8.2008 angesichts der zu erwartenden Mehrbelastung durch den Kasernenumbau wörtlich beschlossen: „Die große Südumgehung zwischen Kiessee Hardt und der östlichen Begrenzung der Kasernenfläche ist notwendige Voraussetzung zur Entwicklung des Kasernengeländes“.

Aber auch schon lange davor war Vergleichbares klar. In der Presseinformation der von meinem Vater gegründeten IG SÜD zum 12.12.1985 wurde darauf verwiesen, dass es seit vielen Jahren ein gemeinsames Anliegen mit der Stadt Babenhausen und den beiden großen Parteien (und gegen die Grünen) gab. Bei der zugrundeliegenden Pressekonferenz sprachen sich insbesondere die Herren Kronawitter, MdL SPD, Lohde, Fraktionsvorsitzende der SPD, Schäfer, Bürgermeister, Spatar, Fraktionsvorsitzender CDU, Dr. Warrkoff, MdB CDU und Willand, I. Beigeordneter SPD, für den umgehenden Bau der Südumgehung aus.

././ 2

Dr. Friedrich und Partner Rechtsanwälte mbB • Südring 27 • D-64832 Babenhausen • Partnerschaftsregister AG Frankfurt: Nr. 1828
Frankfurter Volksbank: IBAN: DE49 5019 0000 4103 4127 52 • BIC: FFBDEF33
Sparkasse Dieburg: IBAN: DE03 5085 2651 0160 0105 75 • BIC: HELADEF1312

Tel 06073 7272-0 • Fax -25
anwalt@dr-friedrich-partner.de
www.dr-friedrich-partner.de

RA Friedrich & Partner RAe mbB (29.06.2020)

Beschlussempfehlungen

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die in der Stellungnahme eingangs erwähnte A 680 hätte eine Verbindung von Dieburg über Babenhausen bis an die A 3 bei Aschaffenburg dargestellt. Die Autobahn wurde aber nicht gebaut. Vielmehr teilte das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung der Stadt Babenhausen am 23.09.2005 mit, dass der Planfeststellungsbeschluss aufgehoben worden sei.

Die Ortsumfahrung im Zuge der B26 ist im Bundesverkehrswegeplan 2030 enthalten, aber nur als „weiterer Bedarf“ (Projektliste Straße, Hessen lfd. Nr. 111). Ihr Bau ist daher zeitlich nicht absehbar. Die Stadt Babenhausen hat aber schon im Jahr 2018 eine gesamtstädtische Untersuchung mit dem Titel „Stadtentwicklungskonzept Mobilität“ beauftragt, die Möglichkeiten aufzeigen soll, wie die Stadt eigenständig tätig werden kann, um auch die Ortsdurchfahrt im Zuge der B26 mittel- und langfristig zu entlasten. Es handelt sich hierbei aber um eine Maßnahme, die unabhängig von der Entwicklung der „Kaisergärten“ zu sehen ist.

Die Entwicklung der „Kaisergärten“ kann aber nicht von dem Bau einer Südumfahrung im Zuge der B26 oder Westumfahrung im Zuge der L3116/B26 abhängig gemacht werden, da solche Straßenbaumaßnahmen mit Linienfeststellung, Planfeststellung, Teilflurbereinigung, Finanzierung und schließlich der eigentlichen Baumaßnahme mehrere Jahre in Anspruch nehmen können. Die baulichen Anlagen der ehemaligen Kaserne einschließlich deren denkmalgeschütztem Teil wären in dieser Zeit dem weiteren Verfall preisgegeben. Die Stadt Babenhausen hat sich deshalb dafür entschieden, die Möglichkeiten einer Optimierung des Bestandsnetzes untersuchen zu lassen. Maßgeblich hierfür ist der prognostizierte Kfz-Verkehr 2030.

Gegenstand der Verkehrsuntersuchung 2018 mit Ergänzungsbericht 2020 ist die Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen zu erwartender Neuverkehre auf das klassifizierte Straßennetz. Ziel der Untersuchung ist der Nachweis der äußeren verkehrlichen Erschließung. Dafür wurden Verkehrserhebungen an den relevanten Knotenpunkten durchgeführt und die aus den geplanten Entwicklungen resultierende Verkehrsnachfrage und deren Verkehrsverteilung während der bemessungsrelevanten Hauptverkehrszeiten ermittelt.

Dem lagen zugrunde

1. der rechtskräftige Planfeststellungsbeschluss vom 4.5.1976,
2. das Bundesgesetz vom 25.08.1980 (Bundesgesetzblatt vom 04.09.1980, 1614, Inkrafttreten zum 01.01.1981, Straßenbedarfsplan, Ausbaustufe 1, höchste Dringlichkeitsstufe, also Ausbau bis 1985) und
3. die Tatsache, dass sämtliche Mittel zur Finanzierung des Baus der A680 von Darmstadt nach Aschaffenburg bereit lagen.

Alle maßgebenden rechtlichen und politischen Instanzen auf kommunaler-, Landes- und Bundesebene hatten sich für den Bau der A680 (Südumgehung) und schnellstmögliche Durchführung der rechtskräftigen Planfeststellung entschieden.

Schon vor Jahrzehnten haben sich also die Bürger unserer Stadt darauf verlassen, dass die Belastungen durch den unerträglichen und sich immer weiter steigenden Straßenverkehr auf der B26 durch eine großräumige Südumgehung entscheidend reduziert werden. Demgemäß hat die Stadt Babenhausen in Wahrung der Interessen ihrer Bürger der rechtskräftigen Planfeststellung zugestimmt. Darauf haben die Bürger dieser Stadt vertraut! Das Vertrauen der Bürger wurde enttäuscht.

In Fortführung dieses Vertrauensmissbrauchs der Bürger wurde leider bis zuletzt, auch durch die Investoren, agiert. So versprochen beispielsweise in der Besprechung vom 29.3.2019 von 16:05 bis 18:40 Uhr in den Räumen der Aumann GmbH die Herren Markus Aumann und Daniel Beitlich eine transparente Vorgehensweise, die Zurverfügungstellung von einschlägigen Unterlagen eingeschlossen. Dies wurde nicht in die Tat umgesetzt. An die Zurverfügungstellung der versprochenen Unterlagen bat ich Herrn Beitlich mit Telefonat vom 21.5.2019 um 10:50 Uhr, erneut erfolglos. Desweiteren bat ich im Anschluss an die Präsentation (Bürgerbeteiligung) der schalltechnischen Untersuchung am 25.3.2020 den Sachverständigen um Übersendung der öffentlich gezeigten PowerPoint Präsentation. Eine Freigabe der Übersendung durch die anwesenden Herren eigenwirtschaftlich agierenden Herren der Konversionsgesellschaft als Auftraggeber erfolgte erneut nicht.

Dabei sei klargestellt: Ich habe mich schon immer bemüht, parteiübergreifend zum Wohl der Stadt beizutragen, beispielsweise durch die Initiierung und Finanzierung der Gedenktafel für die ehemalige jüdische Synagoge, als Großspender zum Beginn des Lebensmittelpunkts und als Initiator und Motor der ökumenischen Zusammenarbeit der vier in der Kernstadt sich befindlichen christlichen Kirchengemeinden. Die Planungen machen zwar optisch einen sehr ansprechenden Eindruck. Zuletzt liegt die gesunde wirtschaftliche Entwicklung unserer Stadt auch im eigenen Interesse aller Freiberufler und Gewerbetreibenden. Aber bitte nicht auf Kosten der Gesundheit und ohne vollständig transparente und vertrauensbildende Vorgehensweise.

Sie wissen, dass Bebauungspläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten sollen, die die umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten sollen. Bebauungspläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt zu erhalten und zu entwickeln.

Es sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Dabei sind auch die gesunden Wohnverhältnisse außerhalb des eigentlichen Plangebietes zu berücksichtigen, wenn sich die Bauleitplanung auch insoweit auswirken kann.

Für die betrachteten Knoten wurden Prognosebelastungen berechnet und Lösungskonzepte erarbeitet, die einen sicheren und leistungsfähigen Verkehrsablauf gewährleisten. Der Bahnübergang wurde in der Simulation berücksichtigt. Die Bushaltestellen sind bei den Kapazitätsbetrachtungen nicht relevant. Die Anzahl der Busse wurde über die Verkehrserhebung berücksichtigt. Der Baumarkt wurde inkl. Post-Filiale über die gezählten Verkehrsmengen berücksichtigt.

Die für die „Kaisergärten“ gewählten Ansätze wurden anlässlich der vorliegenden Stellungnahme ebenfalls überprüft. Auf Basis des Städtebaulichen Entwurfes, Planstand 23.10.2020 errechnet sich ein tägliches Ziel- und Quellverkehrsaufkommen für die „Kaisergärten“ von 7.950 Fahrten pro Tag, die über die B 26 und die L 3116/L3065 abgewickelt werden.

Der Bebauungsplan schafft mit den in Plankarte 3 ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen das Baurecht für den Umbau des Bestandsnetzes. Grundlage für den Vollzug bildet eine Verwaltungsvereinbarung mit Hessen Mobil. Diese wird alle Knotenpunkte, die in dem Maßnahmenkonzept „optimiertes Bestandsnetz“ aufgeführt sind, umfassen. Auch die für die äußere Erschließung der „Kaisergärten“ auszubauenden Knotenpunkte

KP 7 B26 Aschaffener Straße / Sammelstraße 5 / Friedrich-Ebert-Straße,
KP 8 B26 Aschaffener Straße / östliches Wohnquartier und
KP 9 L3116 Schaafheimer Straße / Anbindung Gewerbegebiet

sind Bestandteil der Verwaltungsvereinbarung. Die Verwaltungsvereinbarung ist also zwingende Voraussetzung für Umsetzung des Bebauungsplanes.

Die Schalltechnische Untersuchung hat die Aufgabe, die Streckenabschnitte mit erhöhtem Handlungsbedarf zu benennen. Da aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Schallschutzwände entlang der Grundstücksgrenzen, ausscheiden, bleiben nur verkehrlenkende Maßnahmen und Maßnahmen des passiven Schallschutzes.

Die Stadt Babenhausen hat die Verkehrsbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg gebeten, sich für die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit einzusetzen. Die Prüfung erfolgt durch Hessen Mobil. Nach derzeitigem Informationsstand wird die Verkehrsbehörde des Landkreises in naher Zukunft Tempo-30 in dem Abschnitt der B26 zwischen Bahnübergang und Aral-Tankstelle anordnen. Tempo-30 gilt zunächst nur für die Nachtzeit. Ob die Voraussetzungen für eine Anordnung auch während der Tageszeit gegeben sind, wird derzeit noch geprüft.

Die Bauleitplanung ist insoweit rechtswidrig. Es liegen erhebliche Immissionskonflikte vor, die die Bauleitplanung nicht nur nicht löst, sondern sogar noch verschlimmert.

Es liegt ein erheblicher Ermessens Fehlgebrauch vor. Wesentliche Tatsachengrundlagen wurden nicht berücksichtigt, in ihrer jeweiligen Bedeutung falsch gewichtet und auch untereinander nicht ordnungsgemäß abgewogen.

Die mir vorliegende – parteilich eingeholte – Verkehrsuntersuchung des Büros Habermehl & Follmann von Dezember 2018 kann nicht als rechtmäßige Beurteilungsgrundlage dienen. Schon die zugrundeliegenden Zahlen sind fehlerhaft, und zwar sowohl was das Plangebiet anbelangt als auch die Einwohnerdichte außerhalb des Plangebiets. Desweiteren ist nicht berücksichtigt, dass sich seit 20.01.2020 im Bauzentrum Andre+Oestreicher GmbH die Babenhäuser Postfiliale befindet. Eine zahlenmäßige Ermittlung der Kundenfrequenz zeigt, dass – auf Basis von Belegen, die Rückschlüsse auf die Kundenfrequenz zulassen – in den fünf folgenden Monaten seit Eröffnung 30.833 Kundenbesuche stattfanden. Bei Ansatz einer Sechstageswoche ergibt dies bis zu 240 Kundenbewegungen pro Arbeitstag. Angesichts der Ortslage am Stadtrand von Babenhausen und gegenüber von meinen Grundstücken ist davon auszugehen, dass die Mehrzahl der Kunden mit dem Pkw anfährt. Dazu kommen noch mindestens fünf tägliche Verkehre durch Anlieferfahrzeuge. Zu den Eingangsgrößen sind deshalb arbeitstäglich deutlich mehr als 200 Fahrzeugbewegungen hinzuzuaddieren.

Weiterhin wird die Besiedlungsdichte im Plangebiet unteretzt. Die Besiedlungsdichte an Einwohnern ist höher anzusetzen. Höher sind auch die zu betreuenden Kinder im Kindergarten, womit ebenfalls Fahrzeugverkehr einhergeht. Eine grob überschlägige Berechnung ergibt, dass durch das Plangebiet mindestens 9.000 Mehrfahrten erzeugt werden. Alle folgenden Berechnungen leiden also an Grundfehlern. Das Bestandsnetz kann niemals bei einem schon jetzt rechtswidrigen Zustand den (falsch gerechneten) Mehrverkehr so aufnehmen, dass ein rechtmäßiger Zustand geschaffen würde. Damit wird gegen den Grundsatz der Konfliktbewältigung verstoßen.

Schon in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf heißt es: *„Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde der mehrteilige Knotenpunkt Aschaffener Straße / Darmstädter Straße / Hindenburgstraße / Schaafer Straße als nicht mehr leistungsfähig identifiziert. Es wurde ein Maßnahmenkonzept zur Optimierung des Bestandsnetzes erarbeitet, das nach Genehmigung durch Hessen Mobil zeitnah umgesetzt werden kann.“*

Der Bebauungsplan hofft offensichtlich auf eine Genehmigung durch Hessen Mobil. Von einer verbindlichen Maßnahmenumsetzung kann also nicht gesprochen werden. Es wird damit gegen das von der Rechtsprechung vorausgesetzte Gebot der Problembewältigung verstoßen.

Davon abgesehen ist eine Optimierung des Bestandsnetzes nicht festsetzungsfähig, weil es nicht in der Hoheit der Planbehörde liegt. Eine Konfliktbewältigung wird aber nur dann verbindlich erreicht, wenn der Planersteller auch die volle Planhoheit hat. Davon unabhängig gibt es jedoch noch nicht einmal ein Mobilitätskonzept für die gesamte Stadt. Bislang haben auch weder der Straßenbaulastträger noch die Straßenverkehrsbehörde über Maßnahmen entschieden, die im Rahmen der Konfliktbewältigung für die Anwohner und Eigentümer von Bedeutung sein könnten.

Dabei wissen die beteiligten Behörden schon seit Jahren um die rechtswidrige Situation, denn in amtlichen Unterlagen (Lärmaktionsplan/Teilplan Landkreis Darmstadt-Dieburg) ist zu lesen:

„Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde auf den Konfliktpunkt des Ausbaus des ehemaligen Kasernengeländes hingewiesen, der laut einem Verkehrsgutachten zusätzlich nahezu 8.000 Kfz/Tag auf die in diesem Abschnitt mit bereits rd. 12.000 Kfz/Tag belastete Aschaffener Straße bringen wird. Der Wunsch nach einer Ortsumgehung zur Entlastung der Anwohner und der möglichen Aufnahme des zusätzlich anfallenden Verkehrs wird verdeutlicht. Weiter wurden ein Nachfahrverbot für Lkw im Zeitraum von 22:00 bis 06:00 Uhr sowie die Einrichtung einer generellen Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h befürwortet. Eine kumulierte Be-

Die Verkehrsbehörde der Stadt Babenhausen wird Hessen Mobil um Prüfung bitten, ob auch auf den Landesstraßen eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit möglich ist und bei Vorliegen der Voraussetzungen Tempo-30 anordnen.

Die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH hat auf Anregung der Stadt Babenhausen den Hauseigentümern entlang der klassifizierten Straßen einschließlich der betroffenen Wohnhäuser einmündender Straßen angeboten, die individuelle Betroffenheit durch einen Schallgutachter der TÜV Süd Industrie Service GmbH und einen vereidigten Bausachverständigen prüfen zu lassen und im Bedarfsfall die Kosten für passive Schallschutzmaßnahmen zu übernehmen.

Die in der Stellungnahme angesprochene Gesamtlärbetrachtung für den Straßen- und Schienenlärm ist rechtlich weder vom Bundesgesetz- noch vom Bundesverordnungsgeber vorgesehen. Nach der aktuellen Gesetzeslage besteht jeweils nur eine Verantwortung für den eigenen Beitrag zum Verkehrslärm.

Allerdings würde auch die Kumulation der verschiedenen Schallquellen zu keinem anderen Abwägungsergebnis als dem Bemühen um eine Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf den klassifizierten Straßen und dem Angebot passiver Schallschutzmaßnahmen führen können. Die Abwägung erfolgt selbstverständlich durch die Stadtverordnetenversammlung.

Mit der Optimierung des Bestandsnetzes und dem Angebot passiven Schallschutzes können die „Kaisergärten“ unabhängig vom Bau einer Ortsumfahrung entwickelt werden.

trachtung der verschiedenen Schallquellen wird als erforderlich betrachtet, da parallel zur B26 die Bahnlinie Darmstadt-Aschaffenburg verläuft. Maßnahmenvorschlag der Lärmaktionsplanung: Die Berechnung der Lärmaktionsplanung ergab auf dem untersuchten Streckenabschnitt eine Überschreitung der Richtwerte, die eine straßenverkehrsrechtliche Maßnahme rechtfertigen.“

Weiterhin sind Unterbrechungen des fließenden Verkehrs nicht ausreichend berücksichtigt, beispielsweise insoweit es den Bahnübergang westlich außerhalb der Kernstadt (mit zu erwartender zunehmender Frequenz!) und die vor meinem Haus Darmstädter Straße 40 existierenden Bushaltestellen sowie die Grundstückszufahrten betrifft. Da die Planer in besonderem Maße auch die Fahrradfahrer berücksichtigen möchten, ist auch insoweit mit weiteren Unterbrechungen des Verkehrsflusses zu rechnen.

Weiter ist amtsbekannt: „...der betrachtete Netzabschnitt B26/L3116 (hat) im Prognosehorizont 2030 bei Gesamtentwicklung des Kasernengeländes auch nach Umsetzung des Maßnahmenkonzepts seine Kapazitätsgrenze (erreicht).“ Damit ist eindeutig, dass mit dem Maßnahmenkonzept die verkehrliche Erschließung, bezogen auf 2030, keinesfalls sichergestellt ist.

Auch die schalltechnische Stellungnahme für den Bebauungsplan vom 16.12.2019 weist Mängel auf: Das zugrundeliegende fehlerhafte Zahlenmaterial schlägt zunächst entsprechend durch (falsche Eingangsgrößen, aufgrund falscher Eingangsgrößen unterschätzter Mehrverkehr, aufgrund dessen wiederum falsche Berechnungen, Nichtberücksichtigung von Bahnübergang und Bushaltestelle, Zugrundelegung nicht gesicherter verkehrlicher Maßnahmen etc.). Die schalltechnische Stellungnahme nimmt ja Bezug auf das Verkehrskonzept 2030 des Büros Habermehl & Follmann.

Ich kritisiere, dass der Bahnlärm unberücksichtigt bleibt. Dies sieht offensichtlich auch der Lärmaktionsplan so. Dabei müssen nach den Vorgaben der Rechtsprechung sogenannte Summenpegel gebildet werden, wobei die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle/die Schwelle zur Gesundheitsgefahr und Eigentumsbeeinträchtigung für Wohngebiete/Wohnnutzungen meist bei einem äquivalenten Dauerschallpegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angenommen wird. Ein Dauerschallpegel von mehr als 70 dB(A) ist geeignet, zu Herz-Kreislauf-Erkrankungen beizutragen. Allenfalls bis hinunter zur Schwelle von 65 dB(A) lassen sich gesundheitliche Risiken nicht gänzlich ausschließen. Dies gilt auch für Wohnungsgrundstücke jenseits festgesetzter Baugebiete. Dabei ist, bezogen auf mein Wohngrundstück, faktisch von einem allgemeinen Wohngebiet auszugehen.

Die Lärmwerte sind bereits jetzt rechtswidrig, sodass es keinen noch hinzunehmenden erhöhten Wert geben kann (es gibt keine sogenannte Irrelevanzschwelle). Die öffentliche Gewalt darf schlichtweg eine weitere Verböserung nicht durch planerische Maßnahmen unterstützen.

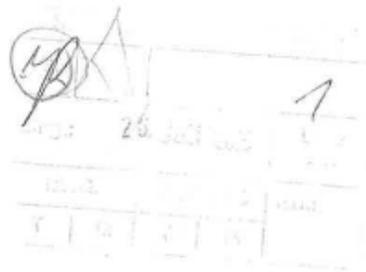
Auf mich wirkt die Planung so: jedermann weiß, dass bereits jetzt ein rechtswidriger Zustand vor Ort vorliegt. Jedermann, der mit nüchternem Blick an das Zahlenmaterial herangeht, merkt, dass die Zahlen geschönt sind. Dabei lautet die Argumentation anscheinend so: „Hat der Patient bereits eine Krebserkrankung und wird in sechs Monaten sterben, ist eine weitere Verschlimmerung des Zustands durch einen Herzinfarkt, der zu einem Versterben in fünf Monaten führt, als geringfügig einzustufen und damit hinzunehmen“. Dass hier etwas nicht stimmen kann, liegt auf der Hand.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Friedrich, Rechtsanwalt

Magistrat der Stadt Babenhausen
Joachim Knoke
Bürgermeister
Marktplatz 2
64832 Babenhausen



BÜRGERINITIATIVE



Verkehr Babenhausen

24.07.2019

Sehr geehrter Herr Knoke,

wir schreiben Sie als zuständige Behörde an, um rechtzeitig auf einen Konfliktpunkt hinzuweisen und um ein gerichtliches Verfahren zu vermeiden. Eine gute Entwicklung der Stadt Babenhausen, die auch das Kasernengelände einschließt, liegt vielen Bürgern, auch uns, am Herzen. Dennoch machen wir uns große Sorgen wegen der Verkehrsentwicklung.

Die B26 (Ortsdurchfahrt Babenhausen) ist im gesundheitsgefährdenden Bereich lärmbelastet. Die **Lärmwerte liegen deutlich über 70 dB(A) tagsüber und deutlich über 60 dB(A) nachts**, wie HessenMobil aufgrund der nun vorliegenden Lärmberechnung sicherlich bestätigen kann. Lärminderungsmaßnahmen zu ergreifen ist nun nachweislich unumgänglich.

Dazu kommt, dass durch den geplanten Ausbau der Kaserne mit erheblichem weiteren Verkehr auf der schon hochbelasteten Straße zu rechnen ist. **Fast 8.000 Fahrzeuge zusätzlicher Verkehr pro Tag** werden nach einem Gutachten der parteilich beauftragten Sachverständigen Habermehl & Follmann von den Investoren prognostiziert. Die Komplexität aufgrund der ebenfalls hochbelasteten Bahnstrecke ist nach unserer Beobachtung noch nicht ausreichend berücksichtigt. Schon jetzt ist auch abzusehen, dass selbst bei flüssig gemachtem Mehrverkehr aufgrund der Kaserne die Kapazitätsgrenze sofort wieder erreicht wird. Ohne eine Umgehungsstraße ist innerörtlich schlichtweg kein Raum für solche Verkehrsmassen vorhanden!

Damit wären die Grenzen der Zumutbarkeit überschritten und würde unser aller Grundrecht auf Gesundheit verletzt.

Im Koalitionsvertrag der neuen Hessischen Landesregierung wird Lärmvermeidung und -reduzierung als Schwerpunkt genannt und als zentrale Aufgabe des Regierungshandelns angesehen.

Die Nicht-Bewältigung des oben genannten Konfliktpunkts würde aus unserer Sicht einen **schweren Abwägungsfehler** bei der Beschlussfassung des zu erwartenden Bebauungsplans der Kaserne Babenhausen darstellen. Dies würde von unserer Seite nicht unwidersprochen bleiben. Leider gäbe es dann nur den Gang zum Verwaltungsgerichtshof Kassel (siehe dazu den Anhang: Urteil OVG Rheinland-Pfalz).

Ergänzend sei erwähnt, dass auch aus dem Kooperationsvertrag zwischen der Stadt Babenhausen, der Aumann GmbH und der Revikon GmbH ersichtlich ist, dass Lärmschutzbelange bei der städtebaulichen Entwicklung verpflichtend zu berücksichtigen sind (§ 6 der Urkunde vom 24.04.2017).

Bürgerinitiative Verkehr Babenhausen (24.07.2020)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Die Ortsumfahrung im Zuge der B26 ist im Bundesverkehrswegeplan 2030 enthalten, aber nur als „weiterer Bedarf“ (Projektliste Straße, Hessen lfd. Nr. 111). Ihr Bau ist daher zeitlich nicht absehbar. Die Stadt Babenhausen hat schon im Jahr 2018 eine gesamtstädtische Untersuchung mit dem Titel „Stadtentwicklungskonzept Mobilität“ beauftragt, die Möglichkeiten aufzeigen soll, wie die Stadt eigenständig tätig werden kann, um auch die Ortsdurchfahrt im Zuge der B26 mittel- und langfristig zu entlasten. Die Entwicklung der „Kaisergärten“ kann aber nicht vom Bau einer Ortsumfahrung abhängig gemacht werden, denn hierbei handelt es sich um langfristige Maßnahmen. Die baulichen Anlagen der ehemaligen Kaserne einschließlich deren denkmalgeschütztem Teil wären in dieser Zeit dem weiteren Verfall preisgegeben. Die Stadt Babenhausen hat sich deshalb dafür entschieden, alle Möglichkeiten einer Optimierung des Bestandsnetzes zu ergreifen. Der Bebauungsplan schafft mit den in Plankarte 3 ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen hierfür das Baurecht.

Die Stadt Babenhausen hat die Verkehrsbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg gebeten, sich für die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit einzusetzen. Die Prüfung erfolgt durch Hessen Mobil. Nach derzeitigem Informationsstand wird die Verkehrsbehörde des Landkreises in naher Zukunft Tempo-30 in dem Abschnitt der B26 zwischen Bahnübergang und Aral-Tankstelle anordnen. Tempo-30 gilt zunächst nur für die Nachtzeit. Ob die Voraussetzungen für eine Anordnung auch während der Tageszeit gegeben sind, wird derzeit noch geprüft.

Die Verkehrsbehörde der Stadt Babenhausen wird Hessen Mobil um Prüfung bitten, ob auch auf den Landesstraßen eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit möglich ist und bei Vorliegen der Voraussetzungen Tempo-30 anordnen.

Schließlich hat die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH auf Anregung der Stadt Babenhausen den Hauseigentümern entlang der klassifizierten Straßen einschließlich der betroffenen Wohnhäuser einmündender Straßen angeboten, die individuelle Betroffenheit durch einen Schallgutachter der TÜV Süd Industrie Service GmbH und einen vereidigten Bausachverständigen prüfen zu lassen und im Bedarfsfall die Kosten für passive Schallschutzmaßnahmen zu übernehmen.

2

Aufgrund unserer Beobachtung der Abläufe in den letzten vielen Monaten haben wir die Befürchtung, dass die privatwirtschaftlich organisierten Entwicklungsträger zur eigenen Gewinnerzielung im Verhältnis zu den beteiligten Behörden eine übermäßig starke Stellung eingenommen haben. Aus unserer Einschätzung „nickt“ die Stadt Babenhausen im Wesentlichen alles ab, was die Geschäftsführer der beiden GmbHs aus Gießen und Babenhausen vorlegen. Es scheint auch nicht geplant zu sein, Babenhäuser Unternehmen ausreichend beizuziehen, sondern überregionale Bauträger mit den Bauvorhaben zu betrauen. Die beiden beteiligten GmbHs agieren in Bezug auf die Bürger auch nicht so transparent, wie es wünschenswert wäre.

Wir bitten darum, den Hinweis auf den bestehenden Konfliktpunkt zu berücksichtigen und sind gerne bereit, konstruktiv an Lösungen mitzuarbeiten.

Mit freundlichen Grüßen
Bürgerinitiative – Verkehr Babenhausen



Tino Eidebenz
Sprecher der BI

Bürgerinitiative Verkehr Babenhausen, c/o Tino Eidebenz, Darmstädter Str. 36, 64832 Babenhausen, Email: teidebenz@gmail.com, Mobil: 0173 3412387

Anhang

Urteil des OVG Rheinland-Pfalz, Aktz.: 8 C 10423/04 vom 31.08.2004

Ein Bebauungsplan wäre unwirksam, falls nicht schon jetzt absehbare Probleme jetzt auch gelöst, sondern auf unabsehbare Zeit später verschoben würden. Insoweit zitieren wir aus einem uns vorliegenden Urteil:

„Zwar ist es anerkannt, dass eine Gemeinde die mit der Durchführung eines Bebauungsplans absehbar verbundenen Folgeprobleme nicht bereits im Bebauungsplan selbst oder in unmittelbarem zeitlichem Zusammenhang mit diesem verbindlich und abschließend regeln muss, sondern Maßnahmen zur Milderung oder zum Ausgleich einem späteren Verfahren überlassen kann, wenn sie im Rahmen der Abwägung realistischweise davon ausgehen kann, dass die Probleme in diesem Zusammenhang gelöst werden können (s. BVerwG, Beschluss vom 25. August 1997, ZfBR 1997, 328 m.w.N.). Daher kann es zur Problembewältigung genügen, wenn die Gemeinde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf eine weitere von ihr betriebene Planung verweist, die geeignet ist, dem Nachteil aus dem Vollzug des Bebauungsplans zu begegnen. Ein solches Vorgehen setzt aber voraus, dass, wie das Bundesverwaltungsgericht (a.a.O.) betont, die Gemeinde "realistischweise davon ausgehen kann" die Probleme in der beabsichtigten Weise lösen zu können. Dies verlangt also eine durch die im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegenden Gesamtumstände gestützte Prognose dahin, dass die beabsichtigte Lösung verwirklicht werden kann, und zwar in einem Zeitraum, innerhalb dessen den nachteilig Betroffenen die Hinnahme möglicher Belästigungen oder Gefahren noch zugemutet werden kann. Diese Voraussetzungen sind hier nicht gegeben....Damit ist die Planung für diese ... erst in einem Vorstadium, auch heute noch ist eine verlässliche Prognose, ob und wann dieses Projekt verwirklicht werden soll, aufgrund des Standes der Planung und der nicht gelösten Fragen der Finanzierung nicht möglich. Gleiches gilt hinsichtlich der geplanten Umgehungsstraße. ..Diese Unsicherheit hätte die Antragsgegnerin aber in ihre Abwägung einstellen müssen...Der Verweis auf eine künftige Lösung, deren Realisierung nicht absehbar ist, verstößt aber gegen das Gebot der Problembewältigung.“

Die in der Stellungnahme angesprochene Gesamtlärbetrachtung für den Straßen- und Schienenlärm ist rechtlich weder vom Bundesgesetz- noch vom Bundesverordnungsgeber vorgesehen. Die Entwicklung der „Kaisergärten“ hat keinen Einfluss auf die Intensität des Schienenlärms.

Nach der aktuellen Gesetzeslage besteht jeweils nur eine Verantwortung für den eigenen Beitrag zum Verkehrslärm. Allerdings würde auch die Kumulation der verschiedenen Schallquellen zu keinem anderen Abwägungsergebnis als dem Bemühen um eine Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf den klassifizierten Straßen und dem Angebot passiver Schallschutzmaßnahmen führen können.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es ist davon auszugehen, dass auch örtliche Unternehmen an den Baumaßnahmen beteiligt werden. Die Entscheidung hierüber obliegt aber der Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbh und den Bauträgern.

Einschreiben/Rückschein
 An den Magistrat der Stadt Babenhausen
 Marktplatz 2

64832 Babenhausen

vorab per Mail an:
oliver.schreiner@babenhhausen.de

Bearbeiter: Jörn Wagner
 Telefon: 06203 74-1580
 Fax: 06203 74-1402
 E-Mail: joern.wagner@edeka-suedwest.de
 Datum: 01.07.2020

Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Babenhausen, Bebauungsplan „Kaisergärten“. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem oben genannten Vorhaben in den „Kaisergärten“ möchten wir gerne Stellung nehmen. Die Planungen hierzu beobachten wir bereits von Anbeginn und hatten auch schon mit Herrn Bürgermeister Knoke in einem persönlichen Termin, gemeinsam mit unserem selbständigen Kaufmann Herrn Stolzenberger, über das Vorhaben gesprochen. Im Gespräch war die Rede davon, dass für die hinzukommenden Einwohner dieses Bereichs eine Nahversorgung geschaffen werden soll, in der Größenordnung von ca. 600 m² Verkaufsfläche.

In der nun vorliegenden Bauleitplanung ist von einem großflächigen Verbrauchermarkt mit bis zu 1.800 m² Verkaufsfläche, sowie einem Drogeriefachmarkt mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche die Rede. Das benötigte Umsatzpotential für diese beiden Märkte lässt sich nicht allein mit den „neuen“ Einwohnern abdecken. Es werden erhebliche Umsätze aus dem bestehenden Stadtgebiet von Babenhausen abgezogen werden. Dies wird alle bisherigen Händler vor Ort betreffen!

Vor allem wird durch diese Planung aber die Innenstadt von Babenhausen darunter leiden. Insbesondere die Fläche unseres Mitbewerbers Norma wird voraussichtlich diesem Wettbewerbsdruck nicht mehr standhalten können und wohl kurz bis mittelfristig ihren Geschäftsbetrieb einstellen müssen. In der Begründung des Bebauungsplanes ist unter 12.1.4.1 (Ziele der Raumordnung) folgerichtig zu lesen, dass die Filialen von Netto und Norma als schützenswert anzusehen sind. Mit welcher Begründung die Stadt hier die Neuansiedlung eines weiteren großflächigen Lebensmittelmarktes rechtfertigt, erschließt sich uns nicht. Eine Nahversorgung mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche wäre hier absolut ausreichend.

Es bleibt anzumerken und zu befürchten, dass die besondere Situation der aktuellen Corona-Pandemie dazu führen wird, dass weitere Geschäfte in der Innenstadt schließen müssen. Dies betrifft sowohl große als auch kleine Ladengeschäfte vieler Branchen, die

EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH, Heddesheim (01.07.2020)

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Der zentrale Stadtteil von Babenhausen wird durch die Bahnlinie in einen nördlichen Teil mit der Altstadt und den jüngeren Siedlungserweiterungen und einen südlichen Teil mit der ehemaligen Kaserne und jüngeren Gewerbegebieten geteilt. Die in Hochlage verlaufende Bahnlinie Darmstadt – Aschaffenburg sowie die B 26 bilden hierbei eine physische Barriere für Teile der nördlich der Bahn wohnenden Bevölkerungsgruppen. Am 30.06.2020 waren in der Kernstadt 10.018 Einwohner mit Erstwohnsitz gemeldet, wovon rd. 90,1 % nördlich und rd. 9,9 % südlich der Bahnlinie wohnen.

Der Einwohnerschwerpunkt liegt damit eindeutig nördlich der Bahn. Hier übernehmen Netto und Norma die Nahversorgung. Südlich der Bahn sind mit Angeboten des täglichen Bedarfs anzutreffen: AldiSüd, EDEKA, REWE, Lidl und PENNY sowie dm. Die Märkte südlich der Bahn liegen gem. Regionalplan Südhessen in einem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe. Nach Plansatz Z.3.4.3-3 RPS₂₀₁₀ widerspricht hier sogar die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung. Die Großflächigkeit beginnt bei 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche. Lebensmittel und Drogerieartikel sind nahversorgungs- und zentrenrelevant.

Die angeregte Reduzierung der Verkaufsfläche auf 800 m² ist nicht möglich, da das zur Versorgung der „Kaisergärten“ angestrebte Sortiment auf dieser Größe nicht dargestellt werden kann.

Die Bauleitplanung ist wettbewerbsneutral. Aus Sicht der Raumordnung und des Städtebaus sind nur die Standorte von Netto und Norma schutzwürdig. Die Standorte von AldiSüd, EDEKA, REWE, Lidl und PENNY sowie dm unterliegen dem Wettbewerb. Es ist daher nachvollziehbar, dass die EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH nur Netto und Norma anspricht und die Einzelhandelsagglomeration zwischen Darmstädter Straße und Schaafheimer Straße und deren Auswirkungen auf den Einzelhandel nördlich der Bahn nicht thematisiert.

ohnehin schon gegen das immer stärker wachsende Online Geschäft zu kämpfen haben. Umso wichtiger ist es, die zu schützen, die sich bis heute behaupten konnten und zu einer attraktiven und lebendigen Innenstadt beitragen.

Mit freundlichen Grüßen

EDEKA
Handelsgesellschaft Südwest mbH

EDEKA Handelsgesellschaft
Südwest mbH
Edekastraße 1, 71634 Ludwigsburg

i. A. Jörn Wegner

Expansion/ Projektentwicklung Immobilien

Die Ansiedlung/Verlagerung eines Marktes an den Planstandort in den „Kaisergärten“ wird sich auf Netto und Norma nicht auswirken. Sie folgt allerdings den Zielen der Raumordnung, denn der Planstandort in den „Kaisergärten“ liegt in einem Vorranggebiet Siedlung, so dass das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot gewahrt ist.

Hinzu kommt, dass auch bei dem Marktaustritt eines Anbieters aus der Einzelhandelsagglomeration die Grundversorgung nicht gefährdet wird, da auch in diesem Fall immer noch vier Anbieter am Markt vertreten sind.

EDEKA könnte durch einen Neubau nördlich der Bahn allerdings einen wertvollen Beitrag zur Attraktivierung der Innenstadt und einer Reduzierung des Binnenverkehrs am „Nadelöhr“ Bahnunterführung Hindenburgstraße leisten.



Stolzenberger

Beste Qualität und Frische zum Erlebnis machen



EDEKA Stolzenberger
Goethestraße 17
63801 Kleinostheim

Tel.: 06027 40 90 2 - 0
Fax: 06027 40 90 2 - 24

service@edeka-stolzenberger.de
www.edeka-stolzenberger.de

An den
Magistrat der Stadt Babenhausen
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

Geschäftsführer: Bertram Stolzenberger
Christian Stolzenberger

Stadt Babenhausen (Hessen)		
BGM		
Eing.: 13. Juli 2020	Bitte -R-	
M.-G.	Stadt. VO	Erk:
T	M	T

Bankverbindung
Bank: EDEKABANK Hamburg
IBAN: DE46 2009 0700 4302 7610 01
Amsgericht Aschaffenburg HRB 10049
Str.-Nr.: 204/139/60143
Ust.-ID.-Nummer: DE 255068478

vorab per Mail an:
oliver.schreiner@babenhhausen.de

Kleinostheim, den 10.07.2020

Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Babenhausen, Bebauungsplan „Kaisergärten“. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem oben genannten Vorhaben in den „Kaisergärten“ möchte ich gerne wie folgt Stellung nehmen:

Die Planungen hierzu beobachte ich bereits von Anbeginn und hatte auch schon mit Herrn Bürgermeister Knoke in einem persönlichen Termin, gemeinsam mit meinem zuständigen Expansionsleiter der EDEKA Südwest, Herrn Wagner, über das Vorhaben gesprochen. Im Gespräch war die Rede davon, dass für die hinzukommenden Einwohner dieses Bereichs eine Nahversorgung geschaffen werden soll, in der Größenordnung von ca. 600 m² Verkaufsfläche. Ich äußerte, dass ich mir ebenfalls vorstellen kann einen zweiten Markt in Babenhausen mit dieser Verkaufsfläche, als Nachversorger, betreiben zu können. Dies hatte ich damals auch schon angeboten, als der jetzige Netto-Standort, entwickelt wurde.

In der nun vorliegenden Bauleitplanung ist von einem großflächigen Verbrauchermarkt mit bis zu 1.800 m² Verkaufsfläche, sowie einem Drogeriefachmarkt mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche die Rede. Das benötigte Umsatzpotential für diese beiden Märkte lässt sich nicht allein mit den „neuen“ Einwohnern des Kasernengeländes abdecken. Es werden erhebliche Umsätze aus dem bestehenden Stadtgebiet von Babenhausen abgezogen werden. Dies wird alle bisherigen Händler vor Ort betreffen, nicht nur mich!

EDEKA Stolzenberger GmbH, Kleinostheim (10.07.2020)

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Der zentrale Stadtteil von Babenhausen wird durch die Bahnlinie in einen nördlichen Teil mit der Altstadt und den jüngeren Siedlungserweiterungen und einen südlichen Teil mit der ehemaligen Kaserne und jüngeren Gewerbegebieten geteilt. Die in Hochlage verlaufende Bahnlinie Darmstadt – Aschaffenburg sowie die B 26 bilden hierbei eine physische Barriere für Teile der nördlich der Bahn wohnenden Bevölkerungsgruppen. Am 30.06.2020 waren in der Kernstadt 10.018 Einwohner mit Erstwohnsitz gemeldet, wovon rd. 90,1 % nördlich und rd. 9,9 % südlich der Bahnlinie wohnen.

Der Einwohnerschwerpunkt liegt damit eindeutig nördlich der Bahn. Hier übernehmen Netto und Norma die Nahversorgung. Südlich der Bahn sind mit Angeboten des täglichen bedarfs anzutreffen: AldiSüd, EDEKA, REWE, Lidl und PENNY sowie dm. Die Märkte südlich der Bahn liegen gem. Regionalplan Südhessen in einem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe. Nach Plansatz Z.3.4.3-3 RPS₂₀₁₀ widerspricht hier sogar die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung. Die Großflächigkeit beginnt bei 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche. Lebensmitteln und Drogerieartikel sind nahversorgungs- und zentrenrelevant.

Ein Filialbetrieb zu dem Standort in der Straße Hinter der Altdorfer Kirche 15-19 scheidet aus, da ein wesentlicher Bestandteil der angestrebten DNGB-Zertifizierung eine umfangreiche Nahversorgung unmittelbar in den „Kaisergärten“ ist. Diese Aufgabe kann ein Markt mit nur 600 m² Verkaufsfläche nicht übernehmen.

Die Bauleitplanung ist wettbewerbsneutral. Aus Sicht der Raumordnung und des Städtebaus sind nur die Standorte von Netto und Norma schutzwürdig. Die Standorte von AldiSüd, EDEKA, REWE, Lidl und PENNY sowie dm unterliegen dem Wettbewerb.



Stolzenberger

Beste Qualität und Frische zum Erlebnis machen



EDEKA Stolzenberger
Goethestraße 17
63801 Kleinostheim

Tel.: 06027 40 90 2 - 0
Fax: 06027 40 90 2 - 24

service@edeka-stolzenberger.de
www.edeka-stolzenberger.de

Geschäftsführer: Bertram Stolzenberger
Christian Stolzenberger

Bankverbindung

Bank: EDEKABANK Hamburg
IBAN: DE46 2009 0700 4302 7610 01
Amtsgericht Aschaffenburg HRB 10049
Str.-Nr.: 204/139/60143
Ust.-ID.-Nummer: DE 255068478

Vor allem wird durch diese Planung aber die Innenstadt von Babenhausen darunter leiden.

Insbesondere die Fläche des Nachversorgers Norma wird voraussichtlich diesem Wettbewerbsdruck nicht standhalten können und wohl kurz bis mittelfristig seinen Geschäftsbetrieb einstellen müssen.

Es bleibt anzumerken und zu befürchten, dass die besondere Situation der aktuellen Corona-Pandemie dazu führen wird, dass weitere Geschäfte in der Innenstadt schließen müssen. Dies betrifft sowohl große als auch kleine Ladengeschäfte vieler Branchen, die ohnehin schon gegen das immer stärker wachsende Online Geschäft zu kämpfen haben. Umso wichtiger ist es, die zu schützen, die sich bis heute behaupten konnten und zu einer attraktiven und lebendigen Innenstadt beitragen.

Als langjähriges Mitglied des Gewerbevereins in Babenhausen kann ich diesen Aspekt nicht einfach ignorieren und setze mich hiermit für eine funktionierende Innenstadt, die durch viele kleine Händler und Existenzen betrieben wird, ein.

Ein zusätzlicher Lebensmitteleinzelhandel in den Kaisergärten mit nur 600m² Verkaufsfläche würde lediglich die Nahversorgung für Mittel des täglichen Bedarfs und nichts weiter sichern. Hingegen ein 1.800m² großer Verbrauchermarkt auch viele zentrumsrelevante Sortimente angreifen würden, die über Lebensmittel hinausgehen geschweige denn von diversen weiteren Dienstleistungen.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Stolzenberger
Geschäftsführer/Inhaber

- 2 -

Stolzenberger GmbH
Industriestraße 13
63801 Kleinostheim
Tel.: 06027 - 97 99 39-0
Fax: 06027 - 97 99 39-29

Stolzenberger GmbH
Brown-Boveri-Straße 24
63801 Kleinostheim
Tel.: 06181 - 30 74 60-0
Fax: 06181 - 30 74 60-9

Stolzenberger GmbH
Hinter der Altdorfer Kirche 15-19
64832 Babenhausen
Tel.: 06073 - 68 95 28
Fax: 06073 - 68 95 60

Stolzenberger GmbH
Jahnstraße 63-65
63814 Mainaschaff
Tel.: 06021 - 4 51 19 30
Fax: 06021 - 4 51 19 59

Es ist daher nachvollziehbar, dass die EDEKA Stolzenberger GmbH nur Netto und Norma anspricht und die Einzelhandelsagglomeration zwischen Darmstädter Straße und Schaaferstraße und deren Auswirkungen auf den Einzelhandel nördlich der Bahn nicht thematisiert.

Die Ansiedlung/Verlagerung eines Marktes an den Planstandort in den „Kaisergärten“ wird sich auf Netto und Norma nicht auswirken. Sie folgt allerdings den Zielen der Raumordnung, denn der Planstandort liegt in einem Vorranggebiet Siedlung, so dass das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot gewahrt ist.

Hinzu kommt, dass auch bei dem Marktaustritt eines Anbieters aus der Einzelhandelsagglomeration die Grundversorgung nicht gefährdet wird, da auch in diesem Fall immer noch vier Anbieter am Markt vertreten sind.

EDEKA könnte durch einen Neubau nördlich der Bahn allerdings einen wertvollen Beitrag zur Attraktivierung der Innenstadt und einer Reduzierung des Binnenverkehrs am „Nadelöhr“ Bahnunterführung Hindenburgstraße leisten.

Stadt Babenhausen

- Der Magistrat -



Stadtverwaltung Babenhausen, Marktplatz 2, 64832 Babenhausen
Postfach 11 09, 64824 Babenhausen/Hessen

An den Magistrat der Stadt Babenhausen
Herrn Bürgermeister Knoke
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

Stadt Babenhausen (Hessen)			
BGM		Sachbearbeiterin: Jessica Elvert-Schumache	
Eing.: 09. Juli 2020		Zimmer Nr.: 206	
MAG.		Bitte -R-	
Stadt. VO		06073 - 602-81	
Erl.:		jessica.elvert-schumache@babnhausen.de	
T	M	T	M

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
FB V - js

Telefon 06073 602-0
Telefax 06073 602-22

Babenhausen
09.07.2020

Bauleitplanverfahren der Stadt Babenhausen

Bebauungsplan „Kaisergärten“

Offenlage des Bebauungsplanentwurfs (Bekanntmachungsdatum: 20.05.2020)

Stellungnahme des Arbeitskreises Soziale Institutionen

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Knoke,
sehr geehrte Stadträte,
sehr geehrte Stadtverordnete,
sehr geehrte Investoren,
sehr geehrte Damen und Herren,

der Arbeitskreis Soziale Institutionen setzt sich aus unterschiedlichen Einrichtungen und in Babenhausen tätigen Institutionen zusammen, welche in unterschiedlichen Themenfeldern aktiv sind und somit über vielfältige Erfahrungen und umfassendes Wissen in den sozialen Bereichen verfügen. Mit einer gebündelten Stellungnahme haben wir bereits im Februar 2020 den Versuch unternommen, Informationen und Grundlagen in das Verfahren zum Bebauungsplan „Kaisergärten“ einzubringen, um eine zukunftsfähige und sozialverträgliche Entwicklung des Kasernenareals zu ermöglichen.

Leider haben wir zu unserer Stellungnahme keine schriftliche Rückmeldung oder sonstige Informationen, zum Beispiel zum weiteren Umgang mit unserer Stellungnahme, erhalten. Lediglich im Rahmen einer im Mai 2020 anberaumten Videokonferenz sollte ein Gedankenaustausch erfolgen. Dies ist leider nicht umfassend und zielführend gelungen.

Stadt Babenhausen, Arbeitskreis Soziale Institutionen (09.07.2020)

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Abwägung über die im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung eingehenden Stellungnahmen obliegt den städtischen Gremien. Aufgrund der Corona bedingten Sitzungspause kann auch die Stellungnahme vom 06.02.2020 erst jetzt in die Beratungen einfließen. Auf die Ausführungen Seite 161 ff. wird verwiesen.



Stadtrechte
seit 1295

Geöffnet für Besucher: Mo., Mi., Fr. 9-12 Uhr, Di. 7:30-12 Uhr u. 14-16 Uhr, Do. 9-12 Uhr u. 15:30-19 Uhr
und nach Vereinbarung
Infos erhalten Sie im Internet unter www.babenhausen.de

Bankverbindungen:
Sparkasse Dieburg BIC: HELADEF1DIE IBAN: DE66 5085 2651 0060 0516 20
Frankfurter Volksbank eG BIC: FFVB0333 IBAN: DE76 5019 0000 0005 5007 96

Ust. ID: DE 111 60 88 70

Steuer-Nr.: 007 226 00 54 8



Eine Stadt der
Region RheinMain

Mit Bedauern müssen wir im Rahmen der nun laufenden Veröffentlichung des Bebauungsplans „Kaisergärten“ feststellen, dass unsere Informationen und Anregungen nur unzureichende Berücksichtigung finden.

Wir reichen unsere Stellungnahme daher nochmals, im nun laufenden Prozess der Offenlage zur fachlichen Bewertung, Abwägung und Berücksichtigung ein.

Als Arbeitskreis mit einem so vielschichtigen sozialen Engagement geben wir im Prozess des Bauleitplanverfahrens nur eine übergreifende Stellungnahme ab.

Wir bitten Sie dennoch im weiteren Planungsfortlauf, die Einwände in Einzelfestsetzungen des Bebauungsplans zu berücksichtigen, da wir hier weiterhin keine ausreichende Regelungsfunktion sehen.

Sehr gerne stehen wir Ihnen natürlich für weitere Erläuterungen und Informationen zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Im Namen und Im Auftrag des Arbeitskreises

A handwritten signature in blue ink, reading "J. Eivert-Schumacher".

Jessica Eivert-Schumacher
Stellvertretende Fachbereichsleiterin FB V – Soziales & Familie

Anlagen

Stadt Babenhausen

- Der Magistrat -



Stadtverwaltung Babenhausen, Marktplatz 2, 64832 Babenhausen
Postfach 11 09, 64824 Babenhausen/Hessen

An den Magistrat der Stadt Babenhausen
Herrn Bürgermeister Knoke
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

Sachbearbeiterin: Jessica Elvert-Schumache

Zimmer Nr.: 206

☎ 06073 - 602-81

@ jessica.elvert-schumacher@babenhhausen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
FB V - js

Telefon 06073 602-0
Telefax 06073 602-22

Babenhausen
06.02.2020

Bauleitplanverfahren der Stadt Babenhausen Bebauungsplan „Kaisergärten“ Stellungnahme des Arbeitskreises Soziale Institutionen Babenhausen

Verschiedenste Fachkräfte aus unterschiedlichen Arbeitsbereichen sind im „Arbeitskreis Soziale Institutionen Babenhausen“ organisiert, bieten Beratungszeiten für Babenhäuser Bürgerinnen und Bürger an, halten pädagogische Angebote vor und setzen sich für soziale Belange in Babenhausen ein (s. beigefügte Übersicht „Teilnehmende Institutionen am Arbeitskreis Soziale Institutionen Babenhausen, die sich an der Stellungnahme vom 06.02.2020 beteiligen“). Durch unser Engagement, unsere Arbeitsweisen und Aufgabenstellungen, haben wir einen tiefen Einblick in soziale und gesellschaftliche Strukturen, Gegebenheiten und Problemstellungen.

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan „Kaisergärten“ möchten wir Sie darauf hinweisen, dass es wichtig ist, die Kaserne nicht „neben“ Babenhausen zu entwickeln, sondern das Areal an die Stadt Babenhausen anzuschließen und es gesamtstädtisch zu sehen. Dies betrifft bei weitem nicht nur die Verkehrsanbindung, den Besuch einer Kita oder Schule. Es zeigt sich auch in der ethischen Verantwortung und sozialpädagogischen Arbeit. Mit diesem Schreiben möchten wir Sie im Wesentlichen auf zwei Aspekte hinweisen, die aus unserer Sicht, bei der Erschließung und Gestaltung dieses Areals berücksichtigt werden sollten.

1. Schaffung von sozialverträglichem und bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache Familien und Bürger*innen.
2. Schaffung von Räumen und Treffpunkten für Beratungs- und Bildungsangebote sowie für sozialpädagogische Angebote / Angebote der Kinder- und Jugendarbeit.

Geöffnet für Besucher: Mo., Mi., Fr. 9-12 Uhr, Di. 7:30-12 Uhr u. 14-16 Uhr, Do. 9-12 Uhr u. 15:30-19 Uhr
und nach Vereinbarung

Infos erhalten Sie im Internet unter www.babenhhausen.de

Bankverbindungen:

Sparkasse Dieburg BIC: HELADEF1 DIE IBAN: DE66 5085 2651 0060 0516 20
Frankfurter Volksbank eG BIC: FFBDFE33 IBAN: DE76 5019 0000 0005 5007 96

Ust. ID: DE 111 60 88 70

Steuer-Nr.: 007 226 00 54 8



Eine Stadt der
Region Rhein/Main

Stadt Babenhausen, Arbeitskreis Soziale Institutionen (06.02.2020)

Beschlussempfehlungen

vgl. Seite 162

1 zu 1.: Mit Hoffnung haben wir davon Kenntnis genommen, dass durch die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mBH bezahlbarer Wohnraum für Haushalte mit *geringem Einkommen* geschaffen werden soll. Denn dies ist das Anliegen der Menschen in unserem Umfeld – unsere soziale Verantwortung liegt darin, auf dieses Problem aufmerksam zu machen. Und wir sehen im Rahmen der Baugebiets- und Wohnraumentwicklung in den „Kaisergärten“ ein wesentlich höheres Potenzial der Wahrnehmung der Aufgabe zur Planung und Ausweisung eines homogenen und sozialverträglichen Stadtquartiers. Es zeigt sich in unserer beruflichen und ehrenamtlichen Arbeit, dass in Babenhausen bezahlbarer Wohnraum fehlt.

Die Sozialwohnungen im städtischen Eigentum sind nach und nach veräußert (worden). Die wenigen Sozialwohnungen, welche es generell in Babenhausen gibt, sind zumeist in schlechtem und marodem Zustand. Menschen leben in verschimmelten und heruntergekommenen Wohnungen. Oftmals sind die Wohnungen zu klein. Beengte Wohnverhältnisse haben einen Einfluss auf Bildung – es gibt keinen Platz und keine Motivation zum Lernen. Dies hat Folgen auf das Lernen generell, auf das Lernen der deutschen Sprache, den Bildungsabschluss, die Ausbildungsplatzsuche etc. Größerer und sozial verträglicher Wohnraum könnte also die Folgekosten im sozialen Kreislauf verhindern und helfen, ein Gleichgewicht zu schaffen. Hierfür sind sozialpädagogische Angebote zur Unterstützung notwendig.

Die Not in Babenhausen gibt es nicht nur in sozialbedürftigen Familien, sondern auch darüber hinaus. Wohnungen für Alleinstehende, Menschen mit geringer Rente, Witwen, Menschen in überfüllten Obdachlosenunterkünften, Menschen in schlecht bezahlten Berufsgruppen, Menschen mit Krankheit, Menschen mit Beeinträchtigung/Behinderung etc. benötigen bezahlbaren Wohnraum. Darüber hinaus wird auch der Bedarf an barrierefreiem Wohnraum steigen, nicht zuletzt wegen des demografischen Wandels. Bereits jetzt kontaktieren uns Personen, welche für Familienangehörige mit Beeinträchtigung/Behinderung barrierefreien Wohnraum suchen.

Kommunen müssen für ihre Bürger*innen bezahlbaren Wohnraum anbieten. In den gesetzlichen Regelungen zum Baurecht und der Landesentwicklung finden sich zahlreiche Vorgaben und Verbindlichkeiten zum einen hinsichtlich geforderter, zu erreichender Dichtevorgaben an Wohneinheiten als auch zur Realisierung eines breitgefächerten und allen Sozialbereichen gerecht werdenden Wohnraumangebots. Der demografische Wandel stellt die Kommunen vor vielfältige Aufgaben, auf die rechtzeitig reagiert werden muss. Die Schaffung eines breitgefächerten Wohnraumangebots ist dabei nur ein zu beachtender Faktor. Wohnraumbedarfsanalysen zeigen, dass zum einen Wohnungen im geringen Einkommenssektor und zum anderen auch kleine Wohnungen gesucht werden. Auf Familiengröße angepasste Wohnungen müssten im Alter aus Kostengründen häufig verlassen werden. Doch mangels angemessenen Wohnraums geschieht dies nicht. Es ist ein Grundrecht, eine angemessene Unterkunft zu haben. Keinen bezahlbaren und sich in gutem Zustand befindenden Wohnraum zu haben, führt zu häufigen Umzügen. Entwurzelung ist die Folge. Im Arbeitsleben stehende Menschen benötigen eine gute Work-Life-Balance. Diese beginnt beim Wohnen.

In neu zu erschließenden Wohngebieten ist eine Durchmischung verschiedener Personengruppen in unterschiedlichen Gehaltssektoren notwendig. Es ist notwendig, eine

zu 1.: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Die „Kaisergärten“ bieten gerade auch aufgrund der vorhandenen Bebauung, die teilweise (nach erfolgter Modernisierung) weiter genutzt werden kann und soll, die Möglichkeit, auch sozialverträglichen und bezahlbaren Wohnraum für einkommensschwache Familien und Bürger*innen zu schaffen.

Der Inhalt eines Bebauungsplanes ist in § 9 Abs. 1 BauGB abschließend geregelt, für die Festsetzung einer Sozialquote gibt es hier keine Rechtsgrundlage.

Dies ist aber auch nicht erforderlich, da in den 6 Wohnblöcken entlang der Aschaffenburger Straße mit zusammen über 120 Wohnungen als „bezahlbarer Wohnraum“ zur Miete angeboten werden soll.

Vielfalt zu schaffen. Es darf keine Ghettoisierung in Richtung einer bestimmten Gruppe – z.B. „Wohlhabender“ – stattfinden und dass sich in den Kaisergärten nur Menschen im besseren und gehobenen Gehaltssektor ansiedeln.

In Großstädten aber auch im gesamten Rhein-Main-Gebiet ist der Prozess der Gentrifizierung und damit die Verdrängung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen aus Stadtteilen und Stadtbereichen aller Orten zu beobachten. Ein Ausschluss dieser Gruppen aus der Mitte der Gesellschaft in Randbereiche, ist die Konsequenz daraus. Setzen Sie diese Tendenz nicht bereits bei der Entwicklung des Gebiets „Kaisergärten“ fest, sondern sorgen Sie für eine gesellschaftliche Durchmischung und die Daseinsberechtigung aller Bevölkerungsgruppen. Eine gesellschaftliche und kulturelle Vielfalt ist wichtig. Auch hierfür sind sozialpädagogische Angebote zur Unterstützung notwendig.

Wohnungen im geringen Einkommenssektor könnten auch den Wohnungsmarkt generell entlasten und den Druck nach der Suche nach „einer anderen Wohnung“ herausnehmen, da die Menschen in den Wohnungen verbleiben.

Die Stadt als Träger der kommunalen Planungshoheit kann im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans die Planungsziele definieren, um eine Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler (gemischter) Bevölkerungsstrukturen zu erreichen.

Im Rahmen des Bebauungsplans kann die Stadt hierfür auch Regelungen zur Mietpreis- und Belegungsbindung treffen.

Den Mitgliedern unseres Arbeitskreises ist dabei bewusst, dass eine festgesetzte Sozialquote in jedem Fall rechtsstaatlichen Kriterien standhalten muss.

Hierbei wird in der Rechtsprechung vor allem auf das städtebaurechtliche Erfordernis sowie die Rechtfertigung des standortbezogenen Anteils der Sozialquote abgezielt, welche im vorliegenden Fall des Bebauungsplangebiets „Kaisergärten“ und der Entwicklung der Gesamtstadt Babenhausen bejaht werden müssen.

Festsetzungen einer Sozialquote mit einem Mindestmaß in Höhe von 25-30 % sind üblich und angemessen.

Damit auch die Berücksichtigung der wirtschaftlichen Belastung der Investoren gewahrt ist, empfehlen wir die Einbindung weiterer Akteur*innen in den Planungs- und Umsetzungsprozess.

Wir appellieren an Ihre ethische und gesellschaftliche Verantwortung, neben bezahlbarem Wohnraum auch sozialen Wohnraum zu schaffen.

- 2 zu 2.: Wir haben in unserer Arbeit täglich mit Menschen in und um Babenhausen zu tun, welche auch Anlaufstellen und Unterstützung suchen und benötigen. Aus dieser Erfahrung heraus lässt sich ableiten, dass eine Anlaufstelle vor Ort im neuen Stadtgebiet aus ganz unterschiedlichen Gründen wichtig ist: Einen Hauptbedarf bilden sicherlich vielfältige Beratungsangebote aus unterschiedlichen Fachgebieten, die die Menschen mit ihren individuellen Frage- und Problemstellungen begleiten und unterstützen können.

Ein weiterer Bedarf ist oft die Bereitstellung von Räumen, die für Bildungsangebote, Workshops oder als offener Treffpunkt dienen können und zum gemeinsamen Austausch und zur Vernetzung der Bewohner*innen in ihrem Quartier beitragen. Auch Angebote der „Mobilen Jugendarbeit“ und andere Freizeitangebote (Kinoveranstaltungen für Kinder oder Erwachsene, Kulturveranstaltungen, Konzerte, Lesungen etc.), die eine Vernetzung der Bewohner*innen des

zu 2.: Der Anregung wird entsprochen.

Die Stadt Babenhausen übernimmt die ehem. Chapel von der Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH. Das Gebäude soll i.S. der Stellungnahme genutzt werden.

Quartiers auch mit den Bewohner*innen der Gesamtstadt fördern, stellen sicherlich einen Bedarf vor Ort dar und sollten bereits in der Planung des Stadtgebietes berücksichtigt werden. Wichtig ist hierbei immer auch die räumliche Nähe zum Quartier. Babenhausen bietet seinen Bürger*innen selbstverständlich schon ein solides Spektrum an Beratungs-, Bildungs- und Freizeitangeboten, jedoch zeigt sich in einzelnen Stadtgebieten eben auch, wie wichtig es ist, von Grund auf (betreute) Anlauf- bzw. Treffpunkte im Quartier selbst zu installieren. Durch die Neuerschließung dieses Stadtgebietes ergibt sich nun auch die einmalige Chance, Erfahrungswerte aus der Vergangenheit bei der Entwicklung anderer Quartiere in die Planung mit einfließen zu lassen.

Diesbezüglich bietet sich in den „Kaisergärten“ die Chance, von Beginn an eine solide und an die Bewohner*innen angepasste Infrastruktur, nicht nur im verkehrstechnischen Sinne, sondern auch vor einem pädagogischen Hintergrund, zu schaffen, um einen guten Grundstein und Standortfaktor für ein gemeinsames Miteinander und Zusammenleben im Quartier zu bilden. Bitte berücksichtigen Sie diese Aspekte in Ihren Planungen, denn wir haben alle das gleiche Ziel: Ein lebens- und lebenswertes zukünftiges Stadtgebiet „Kaisergärten“. Gerne bieten wir Ihnen unsere Unterstützung bei der Berücksichtigung von sozialen Aspekten im Planungsprozess an!

- 3 Dieses Schreiben ist im Rahmen der Erarbeitung und Zusammenstellung mit den beteiligten Fachkräften des Arbeitskreises abgestimmt worden. Einige haben die Möglichkeit genutzt, separate zusätzliche Schreiben zu formulieren, welche wir Ihnen in der Anlage beifügen. Auch die Unterzeichnung dieses Schriftstücks wurde von einigen Akteur*innen geleistet. Die Vertretung der Fachkräfte erfolgt durch den Arbeitskreis selbst. *Dieses Schreiben bedarf nicht der Unterschrift jeder und jedes Beteiligten und ist ohne Unterschrift jeder und jedes Handelnden der Rechtsnorm entsprechend.*

Die Beteiligten erklären ihr Einverständnis hiermit, im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan „Kaisergärten“ öffentlich benannt zu werden. Eine Anonymisierung der Stellungnahme ist nicht gewünscht und nicht zielführend.

Die Fachkräfte des „Arbeitskreises Soziale Institutionen Babenhausen“.

Im Namen und Im Auftrag des Arbeitskreises



Jessica Elvert-Schumacher
Stellvertretende Fachbereichsleiterin FB V – Soziales & Familie

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Da sich die in den Anlagen formulierten Anregungen im Wesentlichen mit den Anregungen des Arbeitskreises Soziale Institutionen Babenhausen decken, erfolgt keine Einzelabwägung. Die Anlagen werden aber vollumfänglich Bestandteil dieser Abwägungstabelle; vgl. Seite 182 ff.

Stadt Babenhausen

- Der Magistrat -



Stadtverwaltung Babenhausen, Marktplatz 2, 64632 Babenhausen
Postfach 11 09, 64624 Babenhausen/Hessen

Herrn
Christian Heinemann
Leiter FB IV Bauwesen

-im Hause-

Sachbearbeiter: Frau Kresz

Kinder- und Jugendförderung

☎ 06073 - 6872-12

@ lara.kresz@babenhausen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
FB V / kr

Telefon 06073 602-0
Telefax 06073 602-22

Babenhausen
29.10.2019

Ergebnisse „Demokratie-Medien-Convent“ vom 28. August 2019

Sehr geehrter Herr Heinemann,

am 28. August 2019 fand in der ehemaligen Babenhäuser Kaserne der 4. „Dem.Med.Con.“ (Demokratie-Medien-Convent) im Landkreis Darmstadt-Dieburg statt. Der Convent stellt ein Kooperationsprojekt des Instituts für Medienpädagogik und Kommunikation Hessen e.V. (MUK), der Kinder- und Jugendförderung des Landkreises Darmstadt-Dieburg, der städtischen Kinder- und Jugendförderung aus Babenhausen, der Kasernenkonversiongesellschaft mbH sowie der Bachgauschule und der Joachim-Schumann-Schule dar.

An dieser Veranstaltung waren rund 90 Schülerinnen und Schüler der Bachgauschule und der Joachim-Schumann-Schule, aufgeteilt in sieben verschiedene Workshops, beteiligt.

Ziel des „Dem.Med.Con.“ war es, den anwesenden Schülerinnen und Schülern (SuS) der beiden Schulen in unterschiedlichen Workshops beispielsweise grundlegende demokratische, gesetzlich verankerte, Prinzipien zu vermitteln und mit ihnen ein umfassendes Demokratieverständnis zu erarbeiten, mit ihnen über aktuelle mediale Themen und Gefahren zu beraten und diskutieren, ihnen einen Einblick über Möglichkeiten der Beteiligung und Mitgestaltung in der Gesellschaft / der Kommune / der Schule zu vermitteln und Themen, Projekte und Wege anzusprechen, die für die Partizipation von jungen Menschen lohnenswert erscheinen.

In einem Workshop mit dem Titel „Meine Stadt aktiv mitgestalten – Aber wie?“, der von der städtischen Kinder- und Jugendförderung gestaltet und geleitet wurde, haben die beteiligten SuS im Rahmen eines „Brainstormings“ an diesem Tag bereits konkrete Ideen und Vorschläge für das neue Wohngebiet „Kaisergärten“ erarbeitet.



Stadtrechte
seit 1295

Geöffnet für Besucher: Mo., Mi., Fr. 9-12 Uhr, Di. 7:30-12 Uhr u. 14-16 Uhr, Do. 9-12 Uhr u. 15:30-19 Uhr
und nach Vereinbarung
Infos erhalten Sie im Internet unter www.babenhausen.de

Bankverbindungen:
Sparkasse Dieburg BIC: HELADEF1DIE IBAN: DE68508526510060051620
Frankfurter Volksbank eG BIC: FFVBDEFF IBAN: DE76501900000005500796



Eine Stadt der
Region Rhein/Main

Stadt Babenhausen, Kinder- und Jugendförderung (29.10.2019)

Beschlussempfehlungen

vgl. Seite 167

Brainstorming ist eine von Osborn und Clark modifizierte Methode zur Ideenfindung, die die Erzeugung von neuen, ungewöhnlichen Ideen in einer Gruppe von Menschen fördern soll; Quelle: Wikipedia. Diese Ideen und Vorschläge finden Sie beiliegend zu diesem Schreiben.

Vor diesem Hintergrund übersenden wir Ihnen heute hiermit die Bitte, diese Vorschläge in Ihren Gremien in die künftigen Planungen und Prozesse zum neuen Wohngebiet „Kaisergärten“ mit einzubinden. Sie stellen direkte Wünsche und Bedürfnisse von Babenhäuser Schülerinnen und Schülern aus dem „Dem.Med.Con.-Tag“ dar und können ggf. in die weiteren Planungen integriert werden, neue Anregungen liefern oder auch wichtige Verbindungsstücke des Wohngebietes in die Kernstadt bilden.

Die Ideen sind, wie bereits erläutert erste Gedanken aus einem Brainstorming-Prozess. Selbstverständlich müssen diese Vorschläge auch auf ihre Realisierbarkeit und sicher auch nach vielen anderen baulichen Aspekten oder rechtlichen Bestimmungen geprüft werden.

In Artikel 4(2) der hessischen Landesverfassung ist seit der vergangenen Landtagswahl festgehalten, dass Kinder zu allen sie betreffenden Maßnahmen und Prozessen mitgenommen werden sollen und ihr Wille und ihre Ideen mit einfließen sollen. Mit der Berücksichtigung bzw. der Prüfung dieser Ergebnisse gehen die Stadt Babenhausen, die zugehörige Politik und auch die Investoren in die richtige Richtung, Partizipation und Mitbestimmung, aber auch Engagement und Beteiligung für junge Leute wieder lohnenswert und attraktiv zu machen und leistet somit gegebenenfalls einen sehr wichtigen Beitrag um dem allgemeinen „Politikverdruss“ entgegenzuwirken.

Sollten Sie noch Fragen haben oder weitere Infos benötigen, melden Sie sich gern jederzeit bei uns im Büro:

Michael Spiehl
Leiter der Kinder- & Jugendförderung
Bgm.-Rühl-Str. 6
64832 Babenhausen

Tel.: 06073 712149
E-Mail: jufoe@babenheim.de

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Lara Kresz".

Lara Kresz
Sozialpädagogin (BA)

Auswertung / Brainstorming zum neuen Stadtgebiet „Kaisergärten“ im Zuge des „Dem.Med.Con.“ am 28.08.2019

Im Rahmen der Veranstaltung Demokratie-Medien-Convent („Dem.Med.Con.“) am 28.08.2019 in der ehemaligen Babenhäuser Kaserne haben interessierte Schülerinnen und Schüler der Bachgauschule und der Joachim-Schumann-Schule unterschiedlichste Ideen und Vorschläge zur weiteren Gestaltung des neuen Babenhäuser Stadtgebietes „Kaisergärten“ gesammelt und diskutiert, um diese anschließend in den Prozess der Planungen einzubringen. Diese Ideen und Anregungen werden hier gesammelt von der Kinder- und Jugendförderung der Stadt Babenhausen eingereicht.

Die Ideen und Anregungen der Schülerinnen und Schüler lassen sich grob in zwei Bereiche einteilen.

- 1) Bereich „**Infrastruktur**“
- 2) Bereich „**Sport und Freizeit**“

Der Bereich „**Infrastruktur**“ beinhaltet folgende Vorschläge und Anregungen:

1. Zum Thema ÖPNV:
 - Zuverlässige Busanbindung in die Kernstadt
 - eine Anbindung an die S-Bahn in Dudenhofen (ggf. auch mit dem Bus)
2. Zum Thema Verkehrsanbindung / Verkehrswegeführung:
 - durchgängig sichere Radwege für den Schulweg (auch Richtung Kernstadt)
 - Zebrastreifen und/oder Ampelanlagen zum sicheren Überqueren der B26
 - verkehrstechnische Vernetzung mit den bereits bestehenden Freizeitflächen in der Nähe (konkret: Sportplatz, Skate-Anlage, Dirt-Park, Schwimmbad und Baseballplatz „Im Riemen“)
3. Zum Thema „Ausstattung“ des Wohngebietes:
 - Ansiedeln von Cafés, Restaurants oder Kneipen als Begegnungsmöglichkeit und Treffpunkt
 - Erhalt von historischen Gebäuden mit neuer Nutzung (bspw. Café im Wasserturm)
 - Errichten von Grünanlagen und Parks mit Aufenthaltsqualität für Kinder und Jugendliche
 - Grünanlagen mit Sitzgelegenheiten, die nicht von überall einzusehen sind und Rückzugsmöglichkeiten bieten
 - Anlegen eines Sees
 - Anlegen von Schrebergärten, die gemietet oder gekauft werden können

zu 1.: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Eine zuverlässige Busanbindung an die Innenstadt ist bereits vorgesehen. Die „Kaisergärten“ sollen von einer neuen Buslinie erschlossen werden. Die Linienführung erfolgt von der Aschaffener Straße aus entlang des Nahversorgungsstandortes und durch das Urbane Gebiet (Kreativquartier) bis in das östliche Allgemeine Wohngebiet, wo der Bus eine Schleife fährt. Die Endhaltestelle wird in Höhe der bereits bestehenden Mehrfamilienhäuser liegen.

Die Busverbindung Babenhausen Bahnhof – Rodgau-Dudenhofen Bahnhof mit Umsteigemöglichkeit in die S 1 gibt es bereits. Es handelt sich um die Buslinie K86, die von Montag bis Freitag zwischen 4:30 und 20:30 Uhr bzw. 5:00 bis 21:00 Uhr nahezu durchgängig im Stundentakt fährt. Es wird als zumutbar angesehen, am ÖPNV-Verknüpfungspunkt „Bahnhof Babenhausen“ die Buslinie zu wechseln.

zu 2.: Den Anregungen wird entsprochen.

Es wird in Verlängerung der Straße Am Schwimmbad ein eigenständiger Rad-/Fußweg über den Sportplatz bis zur Hindenburgstraße geführt. Am Knotenpunkt Aschaffener Straße / Hindenburgstraße kann die B 26 über einen lichtsignalgeregelten Überweg in Richtung Bahnhof sicher gequert werden. Über die bestehenden Übergänge der B 26 hinaus wird derzeit kein weiterer Querungsbedarf entlang der B 26 gesehen.

Die genannten Freizeiteinrichtungen können ebenfalls sicher erreicht werden. Verwiesen sei hier u.a. auf die Rad-/Gehwege innerhalb der „Kaisergärten“ und entlang der Gewerbegebieterschließung bis zum Ostheimer Weg und der Ostheimer Allee.

zu 3.: Den Anregungen wird wie folgt entsprochen:

Innerhalb des Urbanen Gebietes (Kreativquartier) stehen die historischen Gebäude unter Denkmalschutz und werden entsprechend erhalten. Vorzugsweise in den historischen Gebäuden sind auch Gastronomie und sonstige Begegnungsangebote vorgesehen.

Ob einer der beiden Wassertürme einbezogen werden kann, ist noch offen. Der Vorschlag wird jedenfalls aufgenommen und geprüft. Der Bebauungsplan würde eine gastronomische Nutzung zulassen.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind unterschiedliche Räume geplant, deren Gestaltung sich an den Bedürfnissen der verschiedenen Altersgruppen orientiert.

4.

Der Bereich „Sport und Freizeit“ beinhaltet folgende Anregungen und Ideen:

- Bau eines Hallenbades, als Ergänzung zum Freibad, um ganzjährig die Möglichkeit zum Schwimmen anbieten zu können
- Schaffung von öffentlichen Freizeit- / Sportflächen; hier vor allem Flächen zum Basketballspielen; evtl. ein öffentliches Beachvolleyballfeld oder ein öffentlicher Fitness-Park
- Errichten / Bau eines Wasserspielplatzes
- Ansiedeln einer Kletteranlage (am Wasserturm)
- Ansiedeln eines Lasertag- oder Paintballangebotes

Zu allen genannten Anregungen, Vorschlägen und Ideen ist zu sagen, dass diese im Rahmen eines Brainstormings erarbeitet bzw. gesammelt wurden. Sie spiegeln zwar repräsentativ die Interessen der beteiligten Jugendlichen und jungen Erwachsenen an diesem Convent-Tag wieder, müssen selbstverständlich aber von den zuständigen Entscheidungsträgern, wie den Investoren, der Kommunalpolitik und den zuständigen Planungsbüros nach verschiedensten Kriterien, u.a. auf ihre Umsetzbarkeit hin, überprüft werden. Dieses Vorgehen ist den Ideengebern bewusst.

Sicherlich sind einige der Vorschläge dennoch gut in die aktuellen Planungen integrierbar und der **Artikel 12, Abs. 1 der UN-Kinderrechtskonvention (Berücksichtigung des Kindeswillens)**, verankert seit 2018 in der Hessischen Verfassung, findet durch dieses Vorgehen Anwendung.

Als ein konkretes Ergebnis wurde zum Abschluss der Diskussionsrunde im Plenum das Angebot von Herrn Günther Eckert (Vorsitzender Kasernenkonversionsausschuss / CDU-Fraktion) festgehalten, im Zuge der Offenlage mit den Plänen an die beteiligten Schulen zu kommen, um den Schülerinnen und Schülern diese Pläne vorzustellen und zu erklären sowie ggf. weitere Vorschläge gemeinsam auszuarbeiten.

Die Schulvertreter/innen stimmten diesem Vorgehen zu. Veranstaltungsort könnte die Aula an der Bachgauschule sein.

Die Anlage eines Sees ist aus hygienischen Gründen leider nicht möglich, da eine kontinuierliche Wasserzufuhr bzw. ein Wasserdurchfluss nicht gewährleistet werden kann.

Die Anlage eines Kleingartengebietes („Schrebergärten“) ist nicht geplant. Geprüft wird nur die Anlage von Grabgärten zwischen den bestehenden Mehrfamilienhäusern für deren Mieter. Eine Verpachtung an Dritte ist nicht vorgesehen.

zu 4.: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Bau eines Hallenbades ist leider nicht möglich, eine solche Einrichtung lässt sich wirtschaftlich nicht darstellen. Ein solventer kommunaler oder privater Bauträger und Betreiber ist derzeit nicht in Sicht.

Öffentlich zugängliche Sport- und Freizeitflächen sind innerhalb der zur Ausweisung gelangenden öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage geplant.

Der Wasserspielplatz ist bereits im Bebauungsplan festgesetzt. Ein Beachvolleyballfeld findet sich auf dem Areal des Freibades Babenhausen.

Die Einrichtung eines Fitness-Parks kann, sofern bauleitplanerisch nicht relevant, im Bereich der Grünfläche vorgesehen werden. Die Finanzierung könnte aus dem von der Konversionsgesellschaft zur Verfügung gestellten Budget erfolgen.

Eine Kletteranlage ist zwar grundsätzlich zu befürworten, nach dem Bebauungsplan könnte sie auch an beiden Wassertürmen realisiert werden. Ihr Bau ist allerdings davon abhängig, ob sich ein privater Betreiber findet, der auch die Aufsicht und die Sicherung übernimmt.

Für die Ansiedlung eines Lasertag- oder Paintball-Zentrums stehen keine geeigneten Hallen zur Verfügung.

Die Beteiligung von Schülerinnen und Schülern erfolgt durch die geplante Arbeitsgruppe „Spiel- und Freizeitflächen Kaisergärten“. Diese konnte aufgrund der Kontaktbeschränkungen infolge der Corona-Pandemie noch nicht einberufen werden. Die Beteiligung wird aber nachgeholt.

GEMEINSAM STARK ...



Jugendforum der Stadt Babenhausen
Bürgermeister-Rühl-Str. 6, 64832 Babenhausen / Hessen

An den
Magistrat der Stadt Babenhausen
Marktplatz 2

64832 Babenhausen

26.06.2020

Basketballfeld, Bolzplatz und Grillfläche für die Kaserne

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Bürgermeister Knoke,

die Möglichkeit, sich als Bevölkerung an der Offenlage zum Bebauungsplan „Kaisergärten“ in Babenhausen zu beteiligen, würden wir sehr gerne nutzen, um ein Thema anzusprechen, welches uns schon seit langer Zeit beschäftigt. Schon seit 2009 versuchen wir ein neues Basketballfeld für die Stadt Babenhausen durchzusetzen, doch es wurde nie gehandelt. Nun haben wir gesehen, dass in den Plänen der „Kaisergärten“ zwar viele ruhige Wohnbebauungen verwirklicht, aber wenig Aufenthaltsqualität und Freizeitflächen für Kinder und Jugendliche berücksichtigt werden.

Deshalb wollen wir als Jugendforum der Stadt Babenhausen folgende konkrete Vorschläge für die Pläne der „Kaisergärten“ machen:

1. den Bau einer Streetball- / Basketballanlage.
2. den Bau eines Bolzplatzes mit Aufenthaltsqualität.
3. den Bau einer Grillfläche für die Öffentlichkeit.

Dies wären im Besonderen Aufenthalts- und Freizeitflächen für Jugendliche, die Stand jetzt komplett zu fehlen scheinen. So würden sich Jugendliche Rückzugsorte außerhalb der Kaisergärten suchen und entzögen sich jeder sozialen Kontrolle. Wir halten es für notwendig, dass den Kindern und Jugendlichen dieses Wohngebiets Freizeitflächen geboten werden und nutzen somit unsere Chance, Einfluss auf den Bebauungsplan zu nehmen. Es gibt noch einige Stellen im Plan, an denen unsere Vorschläge für mehr Aufenthaltsorte für Kinder und Jugendliche umgesetzt werden könnten.

Deshalb bitten wir Sie ernsthaft über unsere Vorschläge nachzudenken und die Kinder und Jugendlichen bei dem Bau der „Kaisergärten“ zu beteiligen und nicht zu vergessen.

Wir hoffen Sie nehmen unser Schreiben ernst und können unsere Vorschläge berücksichtigen bzw. umsetzen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Jugendforum der Stadt Babenhausen

Jugendforum der Stadt Babenhausen (26.06.2020)

Beschlussempfehlung

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Die genannten Sport- und Freizeiteinrichtungen können grundsätzlich überall innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage angelegt werden.

Die Basketballanlage könnte östlich der neuen Schule entstehen.

Für den Bolzplatz wird eine Fläche außerhalb der „Kaisergärten“ gesucht, vorstellbar wäre die Nutzung einer Teilfläche des „dirtparks“, da dort nur immissionsschutzrechtlich vergleichsweise unsensible Nutzungen angrenzen.

Für den Grillplatz wird eine Fläche innerhalb der öffentlichen Grünflächen gesucht.

Um Nutzungskonkurrenzen innerhalb der öffentlichen Grünflächen zu vermeiden, soll ein Spielflächenkonzept mit dem Titel „Spiel und Freizeitflächen Kaisergärten“ erarbeitet werden. Hierfür soll eine Arbeitsgruppe gegründet werden, in die auch das Jugendforum einbezogen wird.

Wichtig ist hierbei, die geräuschemittierenden Anlagen so zu platzieren, dass die möglichst während der gesamten Tageszeit, d.h. von 6:00 - 22:00 Uhr genutzt werden können. Daher soll das Spielflächenkonzept nach seiner Erstellung, aber vor der Umsetzung, auch einer Bewertung durch einen Schallgutachter unterzogen werden.

Die Erarbeitung des Spielflächenkonzeptes ist im Übrigen unabhängig von dem vorliegenden Aufstellungsverfahren.

Offene Schule Babenhausen

Joachim-Schumann-Schule
Integrierte Gesamtschule des Landkreises Darmstadt-Dieburg
Ganztagsschule mit besonderer pädagogischer Prägung
64832 Babenhausen, Bürgermeister-Willand-Str. 1
☎ 06073 7266-0, Fax 7266-28
E-mail: jss_babenhausen@schulen.ladadi.de, <http://OSBabenhausen.de>



Babenhausen, 29.06.2020

Stadt Babenhausen (Hessen)					
BGM					
Eing.: 09. Juli 2020		Bitte -R-			
MAG.		Stadt. VO		Eri:	
T	M	T	M		

Magistrat der Stadt Babenhausen
Marktplatz 1
64832 Babenhausen

Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan der „Kaisergärten“

Sehr geehrte Damen und Herren
Sehr geehrter Herr Bürgermeister Knoke,

1. die SV der OSB hat den Bebauungsplan der „Kaisergärten“ im Zuge der Offenlage betrachtet. Wir, als die Schülerversretung der Joachim-Schumann-Schule, wollten uns dafür einsetzen, dass Flächen für Jugendliche geschaffen werden. Auf dem aktuellen Bebauungsplan fehlen uns entsprechende Flächen für Jugendliche und nicht nur Kinder. Im restlichen Babenhausen sind solche Plätze schon knapp. Das sollte man in den „Kaisergärten“ vermeiden, weil sonst andere Flächen genutzt werden, wie die Spielplätze für Kinder. Es wird daher zu unnötigen Konflikten kommen. Die Jugendlichen sollten Beachtung finden und eigene Freizeitflächen in dem Konzept der „Kaisergärten bekommen.
2. Außerdem glauben wir, dass die OSB nicht für noch viel mehr Schüler ausgelegt ist, da schon jetzt einige Klassen sehr groß sind und nicht mehr Klassenräume da sind. Vielleicht kann man auch hier rechtzeitig Maßnahmen ergreifen.

Mit freundlichen Grüßen,

Leon Korthaus
(Schülersprecher)

Schülerversretung der Offenen Schule Babenhausen (29.06.2020)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage können auch Sport- und Freizeiteinrichtungen für Jugendliche angelegt werden. Um hierbei Nutzungskonkurrenzen zu vermeiden, soll ein Spielflächenkonzept mit dem Titel „Spiel- und Freizeitflächen Kaisergärten“ erarbeitet werden. Hierfür soll eine Arbeitsgruppe gegründet werden, in die die Schülerversretung der OSB einbezogen wird.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH wird sich mit dem Schulträger in Verbindung setzen, um die Situation zu erörtern und eine Optimierung der Nutzung vorhandener Räumlichkeiten anzuregen. Unabhängig davon weist der Bebauungsplan „Kaisergärten“ bereits die Fläche für eine zusätzliche Schule aus. Der Landkreis Darmstadt-Dieburg plant hier den Bau einer Grundschule. Diese kann die OSB (Joachim-Schumann-Schule), bei der es sich um eine integrierte Gesamtschule für die Jahrgänge 5-10 handelt, leider nicht entlasten.

Gesendet: Donnerstag, 9. Juli 2020 16:35

An: Schreiner, Oliver <Oliver.Schreiner@babenhhausen.de>

Cc: Thomas Hüther <Thomas.Huether@gmx.net>

Betreff: Kaisergärten - Eingabe der Abteilung Basketball des TV Babenhausen

Sehr geehrter Herr Schreiner,

nach Durchsicht der Bebauungspläne für den Bereich "Kaisergärten" möchten wir im Namen der Abteilung Basketball des TV Babenhausen 1891 e.V. um die Berücksichtigung folgender Punkte bitten:

1. Im Bereich "Kaisergärten" sollten allgemein mehr Freiräume und Freiflächen für sportliche Freizeitaktivitäten der Bürger*innen eingeplant werden. Insbesondere für Kinder und Jugendliche sind Freiflächen für Spiel, Sport und Bewegung notwendig - z.B. in Form von frei zugänglichen Bolzplätzen oder frei bespielbaren Rasen- und Parkflächen.
2. In diesem Zusammenhang bitten wir explizit auch um die Einrichtung eines ebenfalls frei zugänglichen Basketballfeldes / einer Streetball-Anlage. Durch den Wegfall des Basketball-Freiplatzes am Schloss sehen wir hier einen besonderen Handlungsbedarf. Der Platz war über viele Jahre hinweg gut genutzt und gehörte für viele Kinder und Jugendliche zum festen Freizeitangebot in der Stadt. Dafür gilt es nicht nur einen adäquaten Ersatz herzustellen, sondern dieses bei zunehmend vielen Kindern und Jugendlichen beliebte Freizeitangebot auszuweiten.
3. Wir bitten zudem dringend darum, sicherzustellen, dass die Sporthalle in der ehemaligen Kaserne möglichst schnell und dauerhaft für die Nutzung durch die städtischen Vereine und Schulen zur Verfügung gestellt wird. Wir sehen darin eine ebenso einmalige, wie verhältnismäßig kostengünstige Chance, das gemeinnützige Sportangebot für alle Bürger*innen - insbesondere für Kinder und Jugendliche - nachhaltig auszubauen und auf solider Basis zu erweitern. Durch die Nutzbarmachung dieser Halle werden die vorhandenen Sporthallen allgemein entlastet. Zahlreiche Bewegungs- und Sportangebote unserer Vereine und Schulen, die bisher aus Mangel an Raumkapazitäten nicht umgesetzt werden konnten, würden dadurch möglich gemacht. Dieser Effekt ist vereins- und sportartübergreifend und würde somit allen aktuellen Akteuren (Vereine, Schulen) gleichermaßen zugute kommen.

Vielen Dank und herzliche Grüße

Thomas Zengel,
Abteilungsleiter Basketball im TV Babenhausen

und

Thomas Hüther,
Sportkoordinator Basketball im TV Babenhausen

--

TV Babenhausen, Abt. Basketball (09.07.2020)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage können auch Sport- und Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche angelegt werden. Um hierbei Nutzungskonkurrenzen zu vermeiden, soll ein Spielflächenkonzept mit dem Titel „Spiel- und Freizeitflächen Kaisergärten“ erarbeitet werden. Hierfür soll eine Arbeitsgruppe gegründet werden, in die auch der TV Babenhausen 1891 e.V. einbezogen wird.

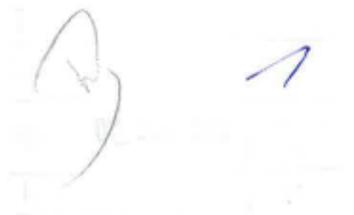
zu 2.: Der Anregung wird entsprochen.

Die AG „Spiel und Freizeitflächen Kaisergärten“ soll auch die Anlage einer Basketballfeldes / einer Streetball-Anlage prüfen.

zu 3.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Sporthalle steht innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule/Sporthalle. Die Fläche wird von der Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH an die Stadt Babenhausen übertragen, die sie wiederum dem Landkreis Darmstadt-Dieburg für den Bau einer Grundschule zur Verfügung stellt. Die Stadt Babenhausen wird sich wegen einer Nutzungsvereinbarung i.S. der Stellungnahme mit dem Landkreis in Verbindung setzen.

Stadtverwaltung Babenhausen
z.Hd. dem Magistrat
Marktplatz 2
64832 Babenhausen



Unser Zeichen JHS/JSC	Durchwahl 06027 4041-0	Datum 28.05.2020	DREGER Immobilien GmbH Darmstädter Straße 125 Im Jägerhof 63741 Aschaffenburg
---------------------------------	----------------------------------	----------------------------	---

Änderungen bzw. Ergänzungen zum Bebauungsplan „Kaisergärten“

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Investor auf dem o. g. Areal ist uns im Zuge der Offenlage des Bebauungsplanes aufgefallen, dass nicht alle abgestimmten Details im Bebauungsplan enthalten sind bzw. teilweise fehlerhaft sind.

Wir mit Herrn Fischer dem beauftragten Stadtplaner besprochen sollen im Zuge der Offenlage diese Fehler geheilt werden und in der Abwägung behandelt werden. Aufgrund dessen bitten wir um entsprechende Anpassung bzw. Ergänzung in der Nutzungsschablone und dem Planausschnitt.

1. Bei mehreren Investorentreffen wurde festgelegt, dass in den (4.2) Teilbaugebieten entlang der Schallschutzwand für das Schwimmbad und in Richtung Schutzgebiet für Grund- und Quellwasser (QIIIA) Pultdachhäuser gebaut werden sollen. Leider ist dies in der aktuell ausliegenden Nutzungsschablone nicht berücksichtigt. Entlang des Schutzgebiets (QIIIA) muss ebenfalls die Festlegung 4.2 getroffen werden und nicht 4.1.
2. Für den Teilbereich 4.1 wurde eine OK Geb. von 11,0m festgelegt. Diese Höhe reicht leider bei unserem Haustypen nicht ganz aus. Wir benötigen eine Höhe von mindestens 11,07m. Diese müsste in der Nutzungsschablone bitte ergänzt werden.
3. Ebenfalls muss bitte die Dachneigung der Satteldachhäuser geändert werden. Damit wir eine Abwechslungsreiche Architektur bieten wollen und damit einen Beitrag zur DGNB Zertifizierung leisten, benötigen wir eine Dachneigung von 30° - 42°. Bitte dies in der Offenlage berücksichtigen.

Tel. 06027 4041 -0
Fax 06027 4041 -10

info@dreger-immo.de
www.dreger-immo.de

Geschäftsführer:
Johannes K. Dreger
Jens H. Seifert

Amtsgericht Aschaffenburg
HRB 10258
USt.-IdNr. DE 258106231

DREGER Immobilien GmbH (28.05.2020)

Beschlussempfehlung

zu 1.: Der Anregung wird nicht entsprochen.

Die im Entwurf des Bebauungsplanes vorgenommenen Zuordnung ist auf Anregung des Unternehmens vorgenommen worden. Dass es hier schallschützender Maßnahmen gegenüber dem Schwimmbad bedarf, ist nicht neu. Das Spektrum der möglichen Maßnahmen ist umfangreich, so dass das Unternehmen auch hier zu einer der örtlichen Situation angepassten Lösung kommen kann.

zu 2. und 3.: Den Anregungen wird nicht entsprochen.

Die Gegenüberstellung der beantragten Änderungen und getroffenen Festsetzungen/Gestaltungsvorschriften stellt sich wie folgt dar:

Teilbaugebiet 1.4	OK _{Geb.}	beantragt 11,07 m	festgesetzt 11,00 m
	Dachneigung	beantragt 30 - 42°	vorgeschrieben 35 - 40°

Bei den Höhenfestsetzungen ist auch der untere Bezugspunkt zu beachten. Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich ab der jeweiligen Erschließungsstraße (bei Eckgrundstücken zählt die Seite mit der Grundstückszufahrt), gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Die Stadt Babenhausen geht davon aus, dass das Verhältnis zwischen Geländeoberkante und Höhe Erschließungsstraße ausreichend Spielraum bietet, dass die geplanten Wohnhäuser auch ohne Änderung der Festsetzungen gebaut werden können.

Bei der Dachneigung sind die Abweichungen ebenfalls relativ. Die Stadt Babenhausen geht davon aus, dass es bei 84 Bauplätzen in einheitlicher Bebauung durchaus möglich sein muss, die Dachneigungen an die Vorgaben des Bebauungsplanes anzupassen.



Diese Punkte wurden mit Herrn Fischer und Herrn Prof. Werrer abgestimmt und sind zwingend zu ändern, damit unser mit der Stadt abgestimmtes Konzept auch umgesetzt werden kann.

Anbei erhalten Sie die Ergänzungen / Änderungen in der Nutzungsschablone sowie den Planausschnitt zu Ihrer Verfügung.

Sollten Sie Rückfragen haben steht Ihnen Herr Seifert jederzeit gerne zur Verfügung.

Vielen Dank im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

DREGER Immobilien GmbH


Jens Seifert
Geschäftsführer


Ir. A. Jasmin Schindler
Assistenz der Geschäftsleitung



Anlagen zur Stellungnahme FA. Dreger

Nutzungsechtung

Obj. Nr. (Teilobjekt)	Objektart (gen. Bezeichnung)	GFZ	GFZ	EMZ	max. Zahl der Wohneinheiten je m ² Grundstücksfläche	Z	Handlgr	OK_Geb. / Tl_Geb. / Pfl_Geb.	Dachformen	Dachneigung
1	WA	0,4	0,0	-	1/200	3	3	OK_Geb. 5,0 m OK_Geb. 5,0 m	FD WB	+ 3° 10° - 20°
2	WA	0,4	0,0	-	1/200	3	3	OK_Geb. 6,0 m OK_Geb. 6,0 m	SD FD	20° - 40° + 3°
3	WA	0,4	0,0	-	1/200	3-4	3	OK_Geb. 5,0 m OK_Geb. 6,0 m	HD SD	10° - 20° 20° - 40°
4	WA	0,4	0,0	-	1/200	3-4	3	OK_Geb. 12,0 m	FD	+ 3°
5	WA	0,6	0,8	-	-	3	GH	OK_Geb. 2,0 m	SD	30°-42°
6	WA	0,4	0,8	-	-	3	GH	Tl max. 6,0 m Pfl max. 15,0 m	FD	-
7	WA	0,4	0,0	-	1/200	3	GH	OK_Geb. 6,0 m	FD	+ 3°
8	WA	0,4	0,0	-	-	3	H	OK_Geb. 6,0 m	FD	+ 3°
9	WA	0,4	0,0	-	-	3	-	OK_Geb. 11,0 m	FD	+ 3°
10	WA	0,4	0,0	-	-	3-4	-	OK_Geb. 14,0 m	FD	+ 3°

Sehr geehrte Damen und Herren,

hinsichtlich der uns am 05.08.2020 überlassenen Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass Sie eine abschließende Stellungnahme bezüglich Ergänzungen und Änderungen im Gestaltungshandbuch und Bebauungsplan bis spätestens diesen Freitag bekommen. Grundsätzlich kann man sagen, dass es keine großen bzw. nicht schon bekannte Themen sind und diese unserer Ansicht nach problemlos eingefügt werden können.

Ein größeres und uns bis dato noch nicht bekanntes Thema wollen/müssen wir jedoch extra behandeln und dies ist das Thema Schallschutz. Dieses Thema wurde uns zu keinem Zeitpunkt genannt und ist für uns nun absolut überraschend und bringt die Umsetzung des Projektes im Bereich des Schwimmbades in Gefahr.

Gemäß textlicher Festsetzungen 1.9.3.2 dürfen schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Schlafen/Kind) ab dem 1. OG keine drehbaren und offenbaren Fenster an der Nord- West und Südfassade besitzen. Diese Forderung ist bei den Pultdachhäusern nicht umsetzbar. Wir haben Häuser die allumfänglich sich in der Zone befinden und somit müssten alle Fenster nicht offenbar und drehbar sein. Dieses Produkt ist nicht realisierbar insbesondere im Bereich der Dachterrassen.

Wie soll hier mit der Terrassentür im DG umgegangen werden, wenn ich das Fensterelement nicht öffnen kann, denn so kann ich auch nicht auf die Dachterrasse. Eine Schlafzimmerräumlichkeit, die ich morgens nicht lüften kann ist nicht vermarktbar. Die Alternative von Prallscheiben ist eventuell eine Lösung für die Fenster im OG Schlafen und Kind aber keine Lösung für die Fenstertüren für die Dachterrasse.

Wir haben dazu gestern mit Herrn Fischer Rücksprache gehalten der uns den Sachstand auch so bestätigt hat.

Da wir keine technischen „Tricks“ anwenden wollen und einen Schallschutz vorspielen wollen, was der Kunden dann wieder ändern kann würden wir gern in dem Bereich des Schallschutzes zurück zu unseren Satteldachhäusern. Da müssen wir zwar Prallscheiben verbauen, dies ist aber noch akzeptabel und erklärbar gegenüber den Kunden. Die genaue Ausführung würden wir mit Herrn Schaffner abstimmen und entsprechend in der Planung berücksichtigen. Ein Prallscheibe kann ja auch ein gestalterisches Element sein.

Damit dies aber umsetzbar ist, ist es zwingend notwendig, dass das Teilbaugebiet 4.2 um die betroffenen Häuser reduziert wird und die Festlegungen in 4.1 geändert wird.

Aktuell sehen wir keine Alternative aber sind gern Vorschlägen gegenüber offen.

Vielen Dank im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

Jens Seifert
Immobilienökonom (VWA)

DREGER Immobilien GmbH (19.08.2020)

Beschlussempfehlung

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Die im Entwurf des Bebauungsplanes vorgenommenen Zuordnung ist auf Anregung des Unternehmens vorgenommen worden. Dass es hier schallschützender Maßnahmen gegenüber dem Schwimmbad bedarf, ist nicht neu.

Um die zukünftigen Bewohner vor dem vom Schwimmbad ausgehenden Lärm zu schützen können u.a. folgende, mit den getroffenen Festsetzungen zu vereinbarende Maßnahmen getroffen werden:

Im EG sind aufgrund der Lärmschutzwand zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Schwimmbad keine Maßnahmen notwendig. Im OG und DG können

- Grundrisse mit Aufenthaltsräumen gewählt werden, deren drehbar offenbaren Fenster östlich der 60-dB(A)-Isophone liegen,
- bei Aufenthaltsräumen, deren Fenster westlich der 60-dB(A)-Isophone liegen, hinterlüftete Glasfassaden vorgehängt werden,
- festmontierte Glasscheiben (sog. „Prallscheiben“) vorgeschraubt werden,
- belüftete Wintergärten zum Einsatz gelangen, deren Fenster/Fenstertüren nicht gleichzeitig mit denen der Wohnung geöffnet werden dürfen (Schleusenprinzip),
- verlängerte Wandscheiben (auch aus Glas) gebaut werden, die die Funktion einer Lärmschutzwand übernehmen.

Die (nicht abschließende) Liste mit Beispielen zeigt, dass es verschiedene Möglichkeiten der „architektonischen Selbsthilfe“ gibt. Der Bebauungsplan ist jedenfalls auch in Teilbaugebiet 4.2 vollziehbar.

Die Lechner Group GmbH, Altenhöferallee 141, 60438 Frankfurt am Main, bittet darum,

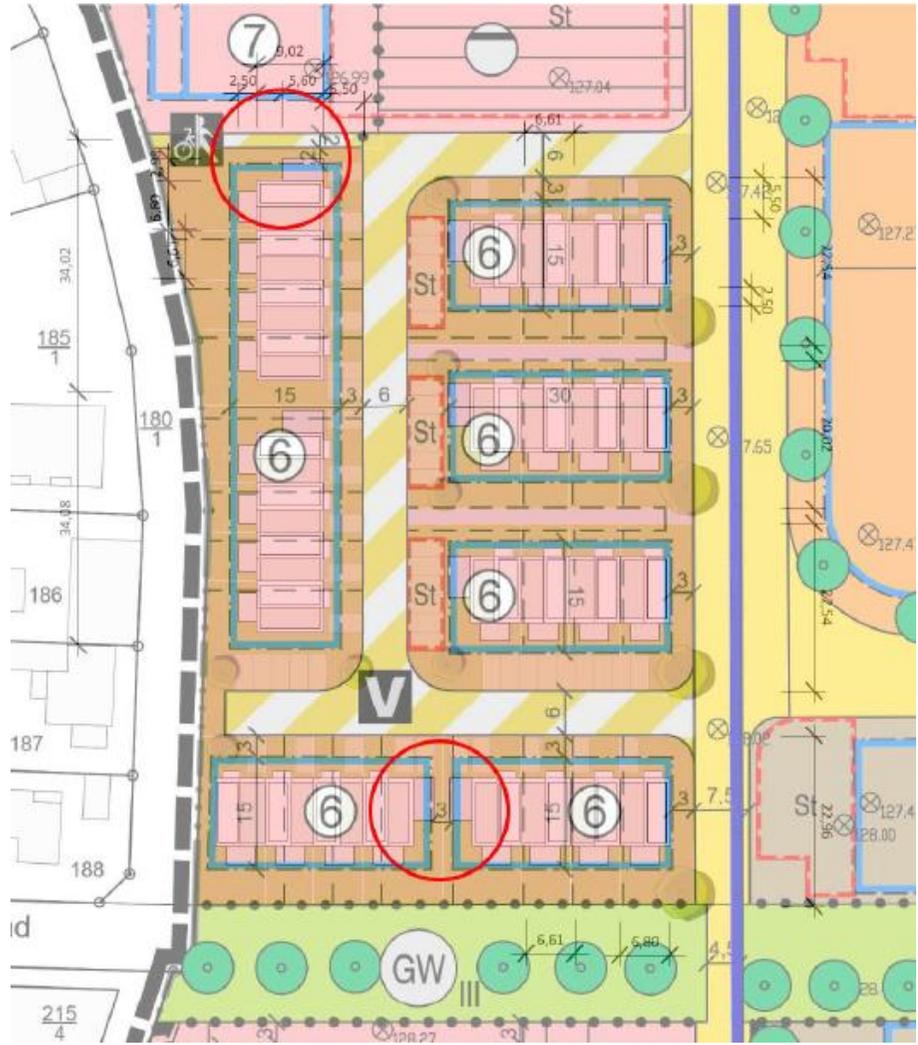
- die überbaubaren Grundstücksflächen wie in den Anlagen dargestellt, zu erweitern, da die Hausanschlussboxen Anlagen 1-3 nach Rücksprache mit der Bauaufsicht in der überbaubaren Grundstücksfläche liegen müssen.
- Bei Anlage 2 kommt eine minimale Anpassung im Bereich der Eckausrundung hinzu, um die nördliche Doppelhaushälfte nicht zulasten der Grundstücksfreifläche verschieben zu müssen.

Lechner Group GmbH (18.05.2020)

Beschlussempfehlung

Den Anregungen wird entsprochen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden wie angeregt erweitert.



Anlage 1 zur Stellungnahme der Lechner Group



Stadtverwaltung Babenhausen

Marktplatz 2

64832 Babenhausen

10.07.20

Entwurf des Bebauungsplanes „Kaisergärten“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten auf diesem Wege eine Korrektur des Bebauungsplan- Entwurf vorbringen: der zukünftige Eigentümer des „Uhrenturmhauses“ hat eine körperliche Behinderung (Rollstuhl), die ihm ein „Parken“ seines Fahrzeuges, in größerer Entfernung des Einganges, unmöglich macht. Er muss direkt an der Haustüre parken können, damit er einen kurzen Weg zu seinem Haus hat. Dies ist nur auf der Ostseite des Gebäudes möglich, wo auch der neue Zugang entsteht (dieser wird in Absprache und Förderung durch die Denkmalschutzbehörde dort wieder hinkommen, wo er früher einmal war).

Damit die dort geplante Stromtankstelle auch rentabel betrieben werden kann, wäre ein zweiter Stellplatz wünschenswert.

Im Anhang befinden sich 2 Pläne, zum Einen der des Bebauungsplan- Entwurfs mit der Darstellung der beiden Stellplätze und zum Anderen eine Grundrisszeichnung, die den Eingangsbereich mit dem innenliegenden Aufzug darstellt.

Wir hoffen, dass sie unseren Wünschen stattgeben.

Mit freundlichen Grüßen

Erhard Kattner

Handwerkskammer Kattner führt ohne Auftrag, nicht verbindlich, sofern nicht anders vereinbart VGB DIN 1801, die Ware bleibt bis zum vollständigen Bezahlung unser Eigentum.

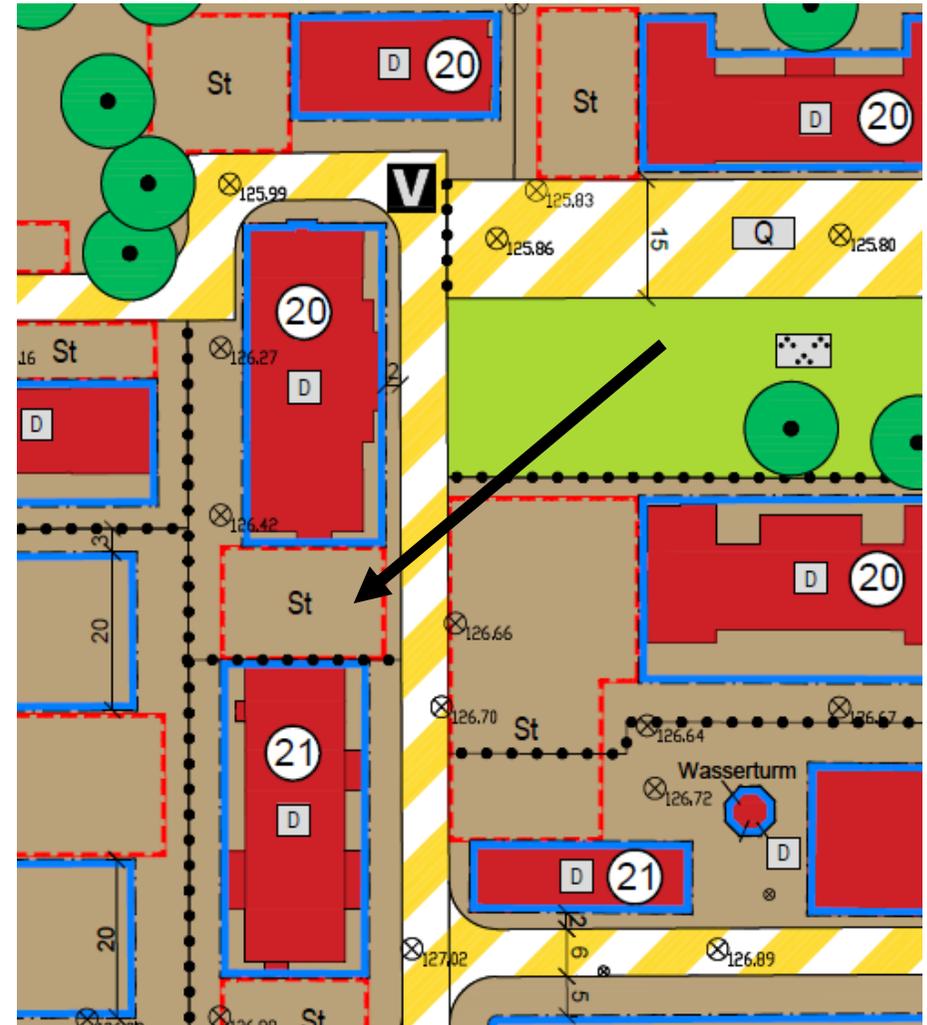
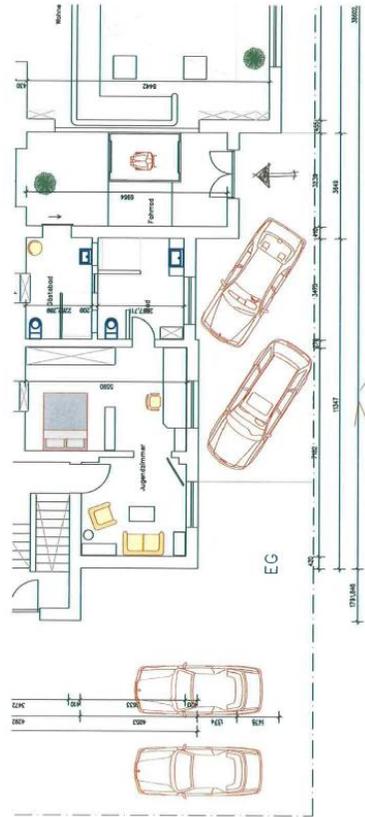
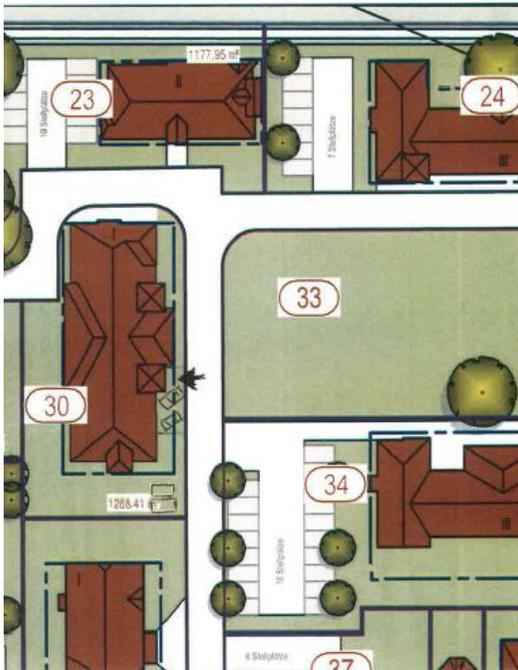
Kattner GmbH (10.07.2020)

Beschlussempfehlung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht nicht, da der Bebauungsplan an der gewünschten Stelle bereits eine Fläche für Stellplätze ausweist.

Siehe Seite 181: Anlagen (links) und Ausschnitt Bebauungsplan (rechts)

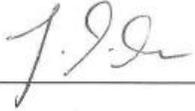
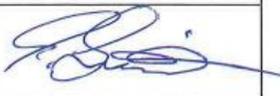
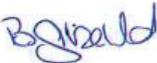
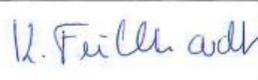


Seite 183 bis 187 Anlage zur Stellungnahme des Arbeitskreis Soziale Institutionen
Babenhausen vom 06.02.2020

Teilnehmende Institutionen am Arbeitskreis Soziale Institutionen Babenhausen, die sich an der Stellungnahme vom 06.02.2020 beteiligen Stand: August 2019
ASB Regionalverband Südhessen Kindertageseinrichtungen Büro der pädagogischen Dienste
BDP Kinderkiste, Babenhausen
Caritas Verband / Dekanat Dieburg
Deutscher Kinderschutzbund BV Darmstadt e.V.
Diakonisches Werk Darmstadt-Dieburg
Edward-Flanagan-Schule, Babenhausen
Evangelische Kirchengemeinde Babenhausen
Frauen helfen Frauen e.V., Dieburg
Gospelhaus, Babenhausen / Freie Christengemeinde Babenhausen
Horizont e. V., Dieburg
Jugendamt des Landkreises Darmstadt-Dieburg
Katholische Kirchengemeinde St. Josef Babenhausen
Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg Kreisausländerbeirat
Kreisverwaltung Darmstadt-Dieburg Fachbereich Zuwanderung & Flüchtlinge
Landkreis Darmstadt / Dieburg Beratungsstelle für Eltern, Kinder, Jugendliche des Landkreises Darmstadt-Dieburg (Erziehungsberatungsstelle)
Leb(e)los GbR; Kinder- und Jugendhilfe Umgangs- und Verfahrenspflege Verfahrensbeistand (Anwalt des Kindes), beschützte Umgänge Familienmediatorin(BAFM), Babenhausen

LebensMittelPunkt e.V., Babenhausen
Magistrat der Stadt Babenhausen, Fachbereich V Soziales und Familie
Magistrat der Stadt Babenhausen, Fachbereich V Soziales und Familie Kinder- und Jugendförderung der Stadt Babenhausen
Schuldnerberatung der Stadt Babenhausen
Schule im Kirchgarten, Babenhausen
Schulseelsorge der Offenen Schule Babenhausen
Sozialarbeit der Offenen Schule Babenhausen
Soziale Dienste der Justiz bei dem Landgericht Darmstadt Bewährungs- und Gerichtshilfe
Sozialverband VdK Hessen-Thüringen e.V. Ortsverband Babenhausen
Stiftung Nieder-Ramstädter Diakonie, Wohnverbund Dieburg
Weiterleben e.V. / Verein für psychosoziale Krebsberatung, Darmstadt

Liste mit Unterschriften zur Bekräftigung der Stellungnahme vom 06.02.2020

Institution	vertreten durch Name	Unterschrift
Schule im Kirchgarten	Gudrun Kiddle	
Kath. Kirchengemeinde St. Josef	Pf. Ferd. Winter	
Edward-Flanagan Schule	Peter Baumann	
Diak. Werte DA-DI Quartiersbüro	Christiane Hucke	
ASB-Kita-KuBu	Canna Heuzel	
Sozialarbeit in der Joachim-Schwann-Straße	Renate Mertens	
Weitwettbewerb e. U. Damm Markt	Angela Schopf	
Kinder-lyn & Jugendförderung Babenhausen	Michael Spieck	
Miekes-Fonstede's Diözesane Netzverband Dillenburg	Bettina Grönewald	
LebensMittel Punkt Babenhausen	Hans-Dieter Vogel	
Jugendamt Landkreis De-Dlg	Karoline Füllhardt Mitgl. A.lg.-Sz.D.	

Liste mit Unterschriften zur Bekräftigung der Stellungnahme vom 06.02.2020

Institution	vertreten durch Name	Unterschrift
Horizont e.V.	Ruf, Görg	
Stadt Babenhausen, FBV Soziales & raumbez.	Jessica Elvert-Schumacher	

Zusätzliche Stellungnahmen aus dem Arbeitskreis Soziale Institutionen Babenhausen

Eingang am	Institution
17.05.2019	Caritasverband Darmstadt e.V.: „...jeder Mensch braucht ein Zuhause“
22.05.2019	Kinder- und Jugendförderung Babenhausen: Positionspapier: „Grundlagen, Inhalte und Entwicklung der Kommunalen Kinder- und Jugendförderungen im Landkreis Darmstadt-Dieburg“
23.05.2019	LebensMittelPunkt e.V.: Stellungnahme des LebensMittelPunkt zum Projekt „Kaisergärten“
27.06.2019	Diakonisches Werk Darmstadt-Dieburg: Stellungnahme zum Positionspapier des AK Soziale Institutionen
29.07.2019	Nieder-Ramstädter Diakonie: Stellungnahme zum Thema „bezahlbarer Wohnraum“

Die allgemein gültige Veröffentlichung „Jeder Mensch braucht ein Zuhause“ umfasst 48 Seiten und kann hier nicht wiedergegeben werden. Sie wird auf Nachfrage zugestellt.

Desgleiche gilt für das 10-seitige Positionspapier „Grundlagen, Inhalt und Entwicklung der kommunalen Kinder- und Jugendförderung im Landkreis Darmstadt-Dieburg“, da auch diese nicht explizit auf das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes „Kaisergärten“ reflektiert.



Stellungnahme des LebensMittelPunkt zum Projekt „Kaisergärten“

Wir als LebensMittelPunkt unterstützen die Idee des sozialen Wohnungsbaus in den „Kaisergärten“ Babenhausen.

Leider müssen wir feststellen, dass die Zahl der bedürftigen Menschen auch in Babenhausen zunimmt.

Bürger*innen, die Jahrzehnte in einer der Familiengröße angepassten Wohnung lebten, müssen diese aus Kostengründen häufig verlassen, wenn die Bedürftigkeit der Person angemeldet wird. Für eine alleinstehende Person wird eine Wohnung bis etwa 45 Quadratmetern unterstützt. Der aktuelle Kaltmietföchstsatz betrögt laut § 22 SGB II z.Z. 364,50€ pro Monat. Dies führt dazu, dass viele Bürger*innen in ihren großen, eigentlich zu teuren Wohnungen bleiben.

Die vom Markt angebotenen Wohnungen treiben viele Alleinstehende oft beim Wohnungstausch an die Armutsgrenze. Sie sind meist teurer als die größere Altwohnung. Daher ist der Bau kostengünstiger Wohnungen notwendig. Die Schaffung angemessenen und bezahlbaren Wohnraum ist die soziale Pflicht einen Kommune. Dies sollte bei der Planung des Projekts „Kaisergärten“ berücksichtigt werden.

Es kann und darf nicht sein, dass eine angemessene Unterkunft für Menschen in Babenhausen de facto nicht mehr bezahlbar ist.

Aus diesem Grund sollte ein deutlicher Anteil des Baugebiets „Kaisergärten“ für sozialen Wohnungsbau bereitgestellt werden.

Babenhausen, den 23. Mai 2019

Im Auftrag des LebensMittelPunkt

Eingang:
27.06.19

Diakonisches Werk Darmstadt-Dieburg
Kiesstraße 14 | 64283 Darmstadt

An den Magistrat der
Stadt Babenhausen
und die Stadtverordneten

Leitung

Edda Haack
Telefon: 06151 926-129
Telefax: 06151 926-100
edda.haack@diakonie-
darmstadt.de

Darmstadt, 04.06.2019

**Stellungnahme zum Positionspapier des AK Soziale Institutionen
vom Mai 2019**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Knoke, sehr geehrte
Magistratsmitglieder, sehr geehrte Damen und Herren Stadtverordnete,

gerne kommen wir der Bitte des Arbeitskreises 'AK Soziale Institutionen
Babenhausen' um eine Stellungnahme zum Positionspapier des AK nach,
welches aus unserer Sicht drei wesentliche Handlungsanforderungen
hervorhebt:

1. Die Anbindung der zu entwickelnden Konversionsfläche an die
Gesamtstadt als städtebauliche und sozialplanerische Gesamtstrategie.
2. Das Thema Wohnen, soziale Durchmischung und Sozialer
Wohnungsbau (gerade auch im Kontext der Konversionsfläche) als Basis
für Vielfalt und Gerechtigkeit.
3. Integrierende und beteiligungsfördernde Unterstützungssysteme und
Beratungsangebote für das Stärken von Selbstorganisation, Teilhabe,
Solidarität und Gemeinwohl.

Uns ist bewusst, dass diese drei Perspektiven eng miteinander
korrespondieren und sich gegenseitig beeinflussen. So möchten wir
dennoch auf Grundlage unserer fachlichen Erfahrungen die drei
Handlungsanforderungen getrennt voneinander kurz und das
Positionspapier unterstützend beleuchten:

Zu 1. Konversionsflächen sind in der heutigen Zeit eine große Ressource
für Städte und Kommunen. Sie lassen Neues entstehen, tragen zur
Weiterentwicklung und Wachstum bei und können alten Planungen zur

Diakonisches Werk
Darmstadt-Dieburg
Kiesstraße 14
64283 Darmstadt

Telefon: 06151 926-0
Telefax: 06151 926-100
info@diakonie-darmstadt.de
www.diakonie-darmstadt.de

Sparkasse Darmstadt
Kto 574 759
BLZ 508 501 50
IBAN:
DE17 5085 0150 0000 5747 59
BIC: HELADEF1DAS

Steuer-Nr.
045 250 67318

Umsatzsteuer ID-Nr.
DE 114235619

Vereinsregister-Nr.
45 95, Amtsgericht Frankfurt/M.

Das Diakonische Werk
Darmstadt-Dieburg ist Teil der
Diakonie Hessen - Diakonisches
Werk in Hessen und Nassau und
Kurhessen-Waldeck e.V.
Ederstraße 12
60486 Frankfurt am Main

Vorstand
Harald Clausen
Wilfried Knapp

Umsetzung verhelfen. Wichtig scheint dabei aus unserer Sicht zu sein, dass in allen
Planungsfacetten die Konversionsfläche nicht isoliert betrachtet wird, sondern aufgeht in der
städtebaulichen Ausrichtung der Gesamtstadt und diese bereichert. Ebenso sollte das neue
Quartier in die sozialplanerische Gesamtstrategie eingebunden sein. Es sollten imaginäre
Mauern und Barrieren vermieden werden, um ein „Wir alle sind Babenhausen“ zu ermöglichen
und sozialräumliche Ausgrenzungen oder Abgrenzungen zu verhindern.

Zu 2. Das Thema Wohnen, Wohnraummangel, bezahlbarer Wohnraum... sind in aller Munde, da
mit die drängendsten Herausforderungen unserer Zeit. Umso wichtiger scheint uns der Blick
beim Wohnen und Bauen auf alle Bevölkerungsschichten, Altersgruppen und
Einkommenssituationen zu sein. Gerade hier bei diesem menschlichen Grundbedürfnis machen
sich Ungleichheiten und Ungerechtigkeiten massiv fest. Nicht nur auf der gefühlten Ebene, auch
sehr konkret zum Beispiel bei Luxussanierungen oder hochpreisigen Neubauten.
Verdrängungsmechanismen wirken sehr schnell und sorgen für Spaltungsprozesse und
sozialräumliche Ballungen von nicht privilegierten Haushalten. Sich verstärkende
Abwärtsspiralen werden zum Selbstläufer und wirken sich auf alle Lebensbereiche aus, ebenso
auf den Ruf von Wohngebieten mit Auswirkungen für die Gesamtstadt. So ist gerade beim
Planen von neuen Flächen auf ein gesundes Mischungsverhältnis zu achten, dass alle
Einkommensverhältnisse und Altersgruppen ihren Platz haben können. Auch erachten wir das
Thema Inklusion und Barrierefreiheit bezüglich Bauen und Wohnen gerade im Kontext von der
Umsetzung des Bundesteilhabegesetzes und UN Konvention für wesentlich in der Umsetzung.

Zu 3. Wir haben sowohl in der Gemeinwesenarbeit in sogenannten Sozialen Brennpunkten, im
Quartiermanagement im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms Soziale Stadt, im
Quartiermanagement auf dem Konversionsareal Lincoln in Darmstadt als auch in unseren breit
aufgestellten Wohnungsnotfallhilfen vielgestaltige Erfahrungen und Erkenntnisse sammeln
können. Vor diesem Hintergrund erlauben wir uns zu konstatieren, dass alles was an
Unterstützungs- und Beteiligungssystemen in der Kinder- Jugend- und Erwachsenenarbeit
geleistet wird, neben akutem Stabilisierungs- und Hilfehandeln auch immer präventive Wirkung
hat. Eine Sozialarbeit und Pädagogik, die Lebenslagen, Lebenswelten und Lebens/Sozialraum
im Blick hat, ist auf das Individuum genauso bezogen wie auf das Gemeinwesen und deren
Wechselwirkungen. Somit leistet Sozialarbeit einen erheblichen Beitrag für sozialen Frieden,
Solidarität und eine soziale Quartiers-, Gemeinde- und Gemeinwesenentwicklung.

Sehr gerne und überzeugt unterstützen wir das Positionspapier des Arbeitskreises Soziale
Institutionen Babenhausen.

Mit freundlichen Grüßen

Edda Haack
Leitung des Diakonischen Werkes
Darmstadt-Dieburg

Stiftung Nieder-Ramstädter Diakonie, Bodelschwingweg 5, 64367 Mühltal

Stadtverwaltung Babenhausen
 Frau Jessica Elvert-Schumacher
 Stellv. Fachbereichsleiterin Soziales & Familie
 Marktplatz 2
 64832 Babenhausen

BGM	<input checked="" type="checkbox"/>	FB I	FB II	EB
Eing.:	29. Juli 2019			Bitte - R -
M.:				Erl.:
T	M	T	M	

Vorständin
 Brigitte Walz-Kelbel

Bodelschwingweg 5
 64367 Mühltal

Telefon 06151 149 1690
 Fax 06151 149 81690
 E-Mail Brigitte.Walz-Kelbel@nrd.de

25.07.2019 BWK/Bu

Stellungnahme zum Thema „bezahlbarer Wohnraum“

Sehr geehrte Frau Elvert-Schumacher,

Sie hatten die Stiftung Nieder-Ramstädter Diakonie gebeten, eine Stellungnahme zum Thema "bezahlbarer Wohnraum in Babenhausen" abzugeben. Dies tun wir gerne und bedanken uns, dass wir die Möglichkeit dazu erhalten.

Bezahlbarer Wohnraum ein wichtiger Baustein, damit Inklusion gelingen kann!

Die Stiftung Nieder-Ramstädter Diakonie betreibt seit diesem Jahr in Babenhausen ein Wohnangebot für Menschen mit einer Behinderung. Wie Sie wissen, würden wir in Babenhausen gerne weitere Unterstützungsangebote für Menschen mit und ohne Behinderung aus Babenhausen und Umgebung schaffen. Dabei ist ein weiterer Wohnstandort auf dem ehemaligen Kasernengelände für uns genauso denkbar wie die Schaffung einer Tagesstätte, die Etablierung ambulanter und niederschwelliger Unterstützungsangebote für Personen aller Altersgruppen sowie der Betrieb einer Kindertagesstätte.

Dies kann jedoch nur gelingen, wenn sich auch **potenzielle Mitarbeitende** in Babenhausen ansiedeln.

Aus unserer Sicht ist es zwingend notwendig, dass z. B. auf dem ehemaligen Kasernengelände auch bezahlbarer Wohnraum entsteht. **Wohnraum, den sich Mitarbeitende mit Erziehergehalt leisten können.**

Zu unserem Selbstverständnis als Leistungsanbieter der Eingliederungshilfe gehört, dass wir nachhaltig das Ziel der uneingeschränkten Teilhabe verfolgen. Inklusion bedeutet, miteinander im Sozialraum leben, wohnen, arbeiten, die Freizeit gestalten, feiern ...

Bezahlbarer und barrierefreier Wohnraum schafft Wahlmöglichkeit!

Jeder Mensch kann irgendwann in seiner Teilhabe eingeschränkt bzw. behindert werden und auf barrierefreien Wohnraum angewiesen sein. Daher muss es zuerst einmal in unser aller Interesse sein, dass in Gemeinden wie Babenhausen bezahlbarer, bzw. sozialer Wohnraum entsteht, der auch barrierefrei ist. Für Menschen mit einer Behinderung ist dies von besonderer Bedeutung. Dadurch entsteht überhaupt erst die Möglichkeit, unabhängig von besonderen Wohnformen in einer eigenen Wohnung in inklusiver Nachbarschaft zu leben.

Bezahlbarer, barrierefreier Wohnraum ist Voraussetzung für die **Schaffung von Wahl-Möglichkeiten** – und steht damit für eines der Hauptziele von Inklusion!

Wir hoffen, dass wir mit unserer Stellungnahme einen kleinen Beitrag dazu leisten können, dass sich die Stadt Babenhausen mit dem Thema „bezahlbarer Wohnraum“ für Menschen mit und ohne Behinderung befasst.



Inklusion geht nur gemeinsam!

Freundliche Grüße

Brigitte Walz-Kelbel
 Vorständin

Dirk Tritschak
 Stabsstelle Strategische Entwicklung

Stiftung Nieder-Ramstädter Diakonie, Stiftungsverein



Vorstand Christian Fuhrmann, Brigitte Walz-Kelbel
 Bodelschwingweg 5, 64367 Mühltal, Telefon (06151) 149-0
 Fax (06151) 144117, E-Mail info@nrd.de

Evangelische Bank eG Kassel
 IBAN: DE92 5206 0410 0004 0020 24
 BIC: GENODEF1EKT

Sparkasse Darmstadt
 IBAN: DE30 5085 0150 0000 5790 84
 BIC: HELADEF10AS

USt-IdNr.

DE111671600

www.nrd.de

Erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfes



Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Region Mitte • Camberger Straße 10 •
60327 Frankfurt am Main

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Mitte
Camberger Straße 10
60327 Frankfurt
www.deutschebahn.com

Gerd Oehmichen
Tel.: 069 265-41355
Fax: 069 265-41379
gerd.oehmichen@deutschebahn.com
Zeichen: CR.R 04-M(E) GO

TÖB-FFM-20-92582/GO
Ihr Zeichen:

05.01.2021

Bauleitplanung der Stadt Babenhausen

Aufstellung des Bebauungsplanes „Kaisergärten“

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

DB-Strecke 4113 Eberbach – Hanau, Bahn-km 67,8 – 69,4
DB-Strecke 3557 Darmstadt – Aschaffenburg, Bahn-km ca. 63,67
DB-Strecke 3556 Babenhausen W 9 – GI 56, Bahn-km ca. -0,05

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.

1. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kaisergärten“ bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.
Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.
2. **Überplanung von Bahngelände**
An der Hindenburgstraße wird ein Streifen des DB-Flurstückes Flur 3, Nr. 436/2 durch den Bebauungsplan überplant. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG

Deutsche Bahn AG
Sitz: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB: 50 000
USt-MNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Michael Odenwald

Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Dr. Levin Holle
Berthold Huber
Prof. Dr. Sabina Jeschke
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta
Ronald Pofalla
Martin Seiler

Unser Anliegen:



Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/datenschutz

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (05.01.2021)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Weder der Bebauungsplan noch sein Vollzug werden sich auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auswirken.

i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). Die Überplanung von Bahngrund durch eine andere Fachplanung ist bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken durch das EBA unzulässig (BVerwG, Urteil vom 12.03.2008, Az. 9 A 3.06).

Ohnehin ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich, warum diese Einbeziehung von Bahngelände in den Bebauungsplan notwendig ist. Sollte diese Fläche unbedingt benötigt werden, ist uns dieses Ansinnen erneut vorzulegen. Dabei muss jedoch erläutert werden, was konkret mit der Fläche vorgesehen ist. Daher lehnen wir vorerst die Einbeziehung der o.g. Fläche in den Bebauungsplan ab.

Abstimmung bei Baumaßnahmen

3. Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.

Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

4. **Oberleitung**

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten.

Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 kV - Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen.

5. **Sicherheitsabstände**

Oberleitung

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 4,00 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3)).

Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 kV-Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen.

6. **Gleisbereich**

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Während der Bauarbeiten ist der Gleisbereich (Regellichtraum einschließlich Gefahrenbereich) im Abstand von 6,00 m zur Gleisachse immer freizuhalten.

zu 2.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Einbeziehung der Hindenburgstraße in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kaisergärten“ erfolgt auf Anregung von Hessen Mobil, da auch in der Bahnunterführung Ummarkierungsarbeiten erforderlich sind bzw. erforderlich werden können. Es ist weder eine Änderung an der Unterführung noch eine sonstige Maßnahme geplant, die Bahnbetriebszwecken zuwiderlaufen könnte.

Bei der Ausweisung der Bahnanlagen handelt es sich ausschließlich um eine nachrichtliche Übernahme. Nur die Ausweisung der Straßenverkehrsfläche könnte Grund zu der Annahme sein, dass die Eisenbahn im Bereich der Hindenburgstraße abgebaut werden soll.

Dass es sich um keine planerische Festsetzung handelt (solche sind im Übrigen zulässig, sofern sie der bestehenden Zweckbestimmung einer Fläche als Bahnanlage nicht zuwiderlaufen (Urteil vom 16. Dezember 1988 - BVerwG 4 C 48.86 - BVerwGE 81, 111, 116)) wird dadurch verdeutlicht, dass die „Bahnanlagen“ in Zeichenerklärung um den Zusatz „nachrichtliche Übernahme“ ergänzt werden.

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die DB Netz AG wird an allen öffentlichen Baumaßnahmen, es handelt sich hierbei nur um Maßnahmen im Zusammenhang mit der Optimierung des bestehenden Straßennetzes im Umfeld der Bahnanlagen, beteiligt bzw. hierüber informiert. Private Baumaßnahmen angrenzend an die bahneigenen Flächen bereitet der Bebauungsplan nicht vor.

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan bereitet keine Maßnahmen vor, die die Sicherheit und Funktionstüchtigkeit der Oberleitungsanlagen gefährden könnten.

zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Sicherheitsabstände werden eingehalten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren.

Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

7. Bepflanzung

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnahe von vornherein auszuschließen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer

8. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

9. Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

10. Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen

zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan bereitet keine Baumaßnahmen vor, die im Widerspruch zu den Sicherheitsabständen stehen könnten. Insbesondere sind keine Hochbaumaßnahmen geplant, die den Einsatz von Kränen usw. erfordern. Dessen unberücksichtigt wird die DB Netz AG über alle Maßnahmen im Zusammenhang mit der Optimierung des Bestandsnetzes informiert, da die Straßenparzellen im Bereich der Unterführung Hindenburgstraße und Darmstädter Straße/Altdorfer Straße unmittelbar bis an die Bahnanlagen heranreichen.

zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Neuanpflanzungen im Nachbarbereich der Bahnanlagen sind nicht vorgesehen.

zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Entwässerung der Straßenverkehrsflächen erfolgt wie auch bisher über die öffentliche Kanalisation.

zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht für den vorliegenden Abwägungsprozess, dessen Gegenstand ausschließlich der Bebauungsplan „Kaisergärten“ ist, nicht, da die durch den Eisenbahnbetrieb entstehenden Emissionen bei der Schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan „Kaisergärten“ bereits berücksichtigt worden sind.

Eine Beeinträchtigung von auf magnetische Felder empfindliche Geräte ist nicht zu befürchten, da der Abstand zwischen der nächstliegenden Baugrenze im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kaisergärten“ und den Bahnanlagen durchgängig über 175 m beträgt.



4/4

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

11. **Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen**
Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.
12. **Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn**
Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

zu 10. bis 12.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Planungsbüro Fischer
 Frau Gerhard
 Im Nordpark 1
 35435 Wettenberg



per E-Mail an: j.gerhard@fischer-plan.de

Dimitrus Bach Tel. +49 561 934-1372 DBa / 2020.06785 Kassel, 17.12.2020
 Fax +49 561 934-2369
 Leitungsrechte und -dokumentation Leitungsauskunft@gascade.de BIL Nr.:

Bebauungsplan "Kaisergärten" der Stadt Babenhausen
 - Ihr Zeichen Fischer / Gerhard mit Schreiben vom 26.05.2020 -
 Unser Aktenzeichen: 02.00.00.526.00394.20
 Vorgangsnummer: 2020.06785

Sehr geehrte Frau Gerhard,

wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.

Wir, die GASCADE Gastransport GmbH, antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Die vorgenannten Anlagenbetreiber, deren Anlagen von Ihrer Maßnahme zum gegenwärtigen Zeitpunkt betroffen sind, werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Zur Vereinfachung benennen wir unsere nachfolgend genannten Anlagen so weit möglich im weiteren Schreiben nicht einzeln, sondern allgemein als Anlagen. Als unsere Anlagen bezeichnen wir die Gesamtheit der zu schützenden Erdgashochdruckleitungen, LWL-Kabel und Begleitkabel.

Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass von den **Kompensationsmaßnahmen in der Gemarkung Rodgau, Flur 22, Flurstücke 276-279** unsere nachfolgend aufgeführten Anlagen betroffen sind:

Ifd. Nr.	Typ	Name	DN	MOP (bar)	Schutzstreifen in m (Anlage mittig)	Netzbetreiber
1	Erdgasleitung	Fernleitung MIDAL	800	90,00	8,00	GASCADE Gastransport GmbH
2	LWL Trasse	LWL Kabel				WINGAS GmbH

Zuständiger Pipelineservice:
 PLS Reckrod, Telefon: +49 6672 9203-1230, Mobil: +49 152 09375618

GASCADE Gastransport GmbH (17.12.2020)

Beschlussempfehlungen

Vorbemerkung: Die betroffenen Flächen liegen zwar in Rodgau-Dudenhofen und sind somit der Planungshoheit der Stadt Babenhausen entzogen. Aber sie sind Gegenstand der Ausnahmegenehmigung für die Beseitigung von Sandmagerrasen in den „Kaisergärten“. Die Ausnahmegenehmigung wurde von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg am 26.10.2020 erteilt. Bescheidinhaber ist die Stadt Babenhausen. Daher ist die Stellungnahme auch in den vorliegenden Abwägungsprozess einzubeziehen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Flurstücke 276, 277, 278 und 279 liegen zwischen der verlängerten Opelstraße (Asphaltweg entlang des Waldrandes) und der L 3116 „Am Opelprüffeld“. Die Erdgasleitung verläuft am nordöstlichen Rand der vier Flurstücke. Die Flurstücke 276, 277 und 278 stellen sich derzeit als eine offene Ackerflur dar. Bei Flurstück 279 handelt es sich ebenfalls um einen Acker, der aber mit einer Blümmischung eingesät wurde. Zudem steht auf dem Flurstück eine Obstbaumreihe auf einem Grasflurstreifen. Die Kompensationsmaßnahmen bestehen ausschließlich darin, die Flurstücke in Sandmagerrasen zu überführen: Hierfür sind die Ackerflächen im ersten Jahr durch den Anbau von Hafer, Gerste oder Ackersenf ohne den Einsatz von Düngemitteln auszuhegen. Nach der Ernte sind die Flächen zu pflügen oder dreimal zu grubbern und anschließend sich selbst zu überlassen (Selbstbegrünung) oder zusätzlich mit diasporenhaltigem Mahdgut aus dem Plangebiet „Kaisergärten“ zu beimpfen. Anschließend sind die Flächen extensiv mit Schafen bei 1-2 Weidegängen pro Jahr (nicht mehr als 1 GVE/ha) zu beweiden; falls erforderlich kann jährlich ab September eine Nachmahd vorgenommen werden.

Die Lage unserer Anlagen ist dem beigefügten Bestandsplan, Blatt 24.02/O, zu entnehmen. Zwischen der örtlichen Lage der Anlagen und der Darstellung im Bestandsplan können Abweichungen bestehen. Der Höhenplan bezieht sich auf den Zeitpunkt der Verlegung unserer Anlagen. Später vorgenommene Niveauänderungen sind nicht berücksichtigt. **In Absprache mit unserem Pipeline-Service ist die Lage unserer Anlagen durch Suchschachtungen zu prüfen.** Die Kosten gehen zu Lasten des Verursachers.

Unsere Anlagen befinden sich in der Mitte eines dinglich gesicherten Schutzstreifens. Unmittelbar neben der Erdgashochdruckleitung, welche kathodisch gegen Korrosion geschützt ist, befinden sich Fernmeldekabel in Rohrscheitelhöhe.

Zu Ihrer Information fügen wir unsere „Auflagen und Hinweise zum Schutz unserer Erdgashochdruckleitungen“ bei. Dieses Merkheft findet auch bei unseren v. g. Anlagen Anwendung.

- **Kompensationsmaßnahmen sind außerhalb unseres Schutzstreifens anzulegen.**
- Zum Zwecke von behördlich vorgeschriebenen Kontrollen sowie für Instandhaltungsmaßnahmen, Intensivmessungen etc. muss die Zugänglichkeit unserer Anlagen für GASCADE auch für die Zukunft jederzeit gewährleistet bleiben.

Dies ist keine Zustimmung zu Baumaßnahmen oder anderen Veränderungen im Bereich unserer Anlagen. Solche Maßnahmen sind der GASCADE Gastransport GmbH, Abt. GNL, durch eine gesonderte Anfrage zur Stellungnahme vorzustellen.

Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren.

Wie Sie unserem Bestandsplan entnehmen können, befinden sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet. Diese sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen. Die GASCADE kann nur für ihre eigenen Anlagen Auskunft geben und für die Anlagen der Anlagenbetreiber, welche GASCADE mit der Beauskunftung beauftragt haben.

Mit freundlichen Grüßen

GASCADE Gastransport GmbH
 Leitungsrechte und -dokumentation



Bach

Anlage

Der vorhandene magere Grasflurstreifen mit Obstbaumreihe ist zu erhalten und ebenfalls extensiv zu bewirtschaften. Es sind keine Maßnahmen vorgesehen, die den Schutz oder die Zugänglichkeit der Erdgasleitung gefährden könnten.

Das Merkheft „Erdgashochdruckleitungen - Auflagen und Hinweise“ beinhaltet keine Auflagen oder Hinweise, die der beschriebenen extensiven landwirtschaftlichen Nutzung entgegengehalten werden könnten. Nach dem Merkheft dürften sogar Gehölzpflanzungen vorgenommen werden. Nur tiefwurzelnde Bäume sind innerhalb eines Abstands von 2,5 m zur Außenkante der Rohrleitung grundsätzlich unzulässig und für flachwurzelnde Gehölze innerhalb des Schutzstreifens ist die schriftliche Zustimmung der GASCADE erforderlich. Selbst solche Anpflanzungen sind vorliegend nicht geplant. Insofern besteht kein Dissens zwischen den in der Stellungnahme formulierten Ansprüchen und den geplanten Kompensationsmaßnahmen.

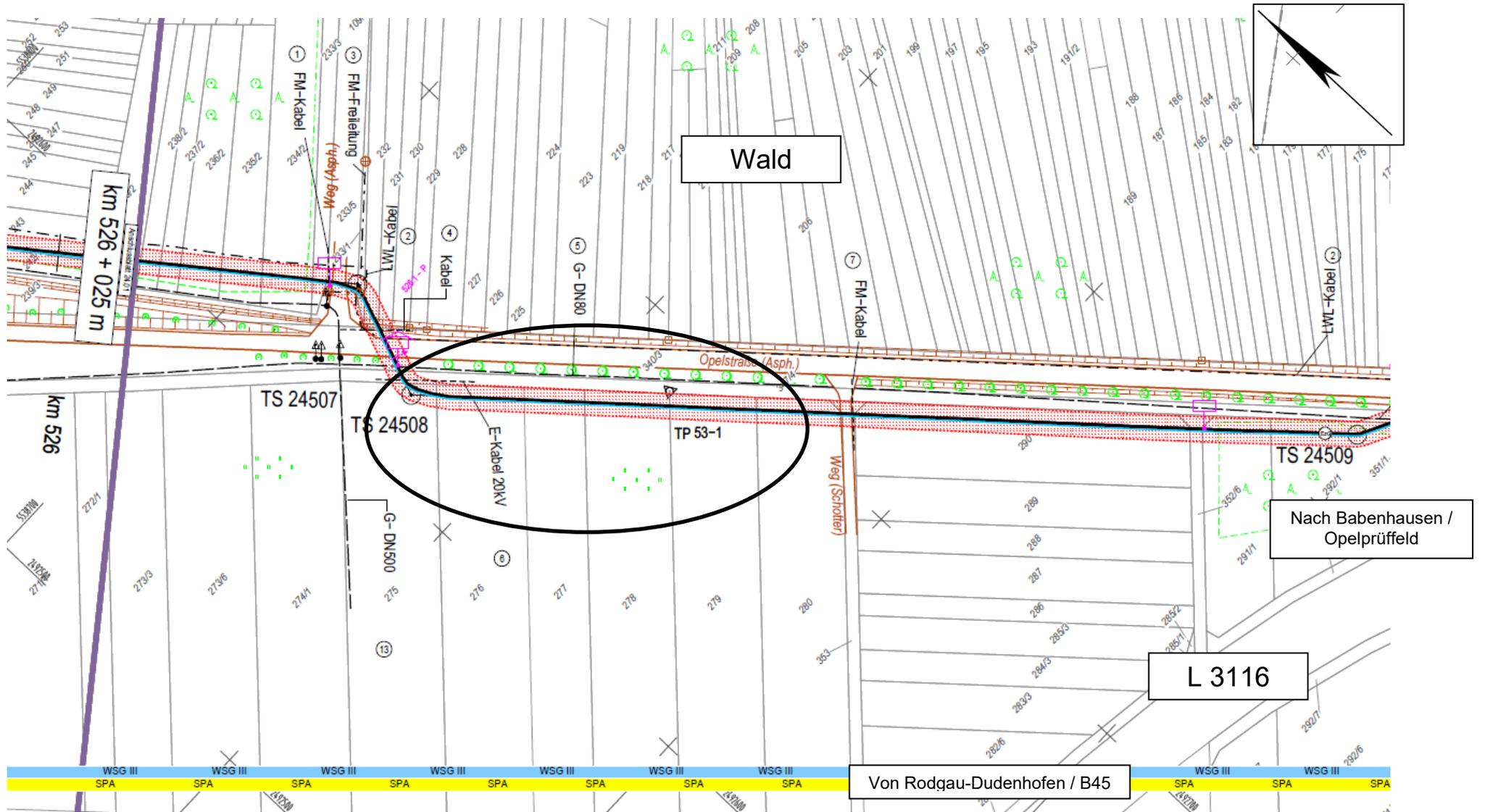
Das Unternehmen teilte auf Nachfrage des Planungsbüros Fischer am 08.02.2021 denn auch mit, dass gegen die Neuanlage und Entwicklung von Sandmagerrasenflächen keine Bedenken bestehen. Bedenken bestehen nur gegen eine Eintragung im Naturschutzregister NATUREG, da die Leitung jederzeit für z.B. Reparaturarbeiten zugänglich sein müsse. Es handelt sich um einen 8 m breiten und 103 m langen Geländestreifen.

Nach der bisherigen Flächenbilanz besteht ein Ausgleichsüberschuss im Umfang von 1.958 m². Abzüglich der 824 m² für die Gasleitung nebst Schutzstreifen verbleibt immer noch ein Überschuss in Höhe von 1.134 m².

Nach Rücksprache mit der UNB bedurfte es daher nur eines Änderungsantrages. Dieser wurde vom Planungsbüro Fischer vorbereitet und von der Stadt am 11.02.2021 eingereicht.

Die Maßnahmen als solche werden von der Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH auf eigenem Gelände und in eigener Verantwortung durchgeführt. Sie werden der Stadt Babenhausen gegenüber aber dokumentiert.

Vor der Anlage des Sandmagerrasens werden alle Leitungsbetreiber angesprochen. Die Ansprache erfolgt durch die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH.



Ausschnitt aus der Anlage zur Stellungnahme der GASCADE Gastransport GmbH

Von: Roland Trippel <RolandTrippel@schaafheim.de>
Gesendet: Mittwoch, 23. Dezember 2020 12:28
An: Schreiner, Oliver
Betreff: TÖB-Beteiligung Kaisergärten

Guten Tag sehr geehrte Damen und Herren sehr geehrter Herr Schreiner.

Wir hoffen, dass aufgrund der 1-tägig verspäteten Eingabe, auf eine Berücksichtigung der Stellungnahme.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Schaafheim befürchtet, insbesondere durch den Straßenanschluss der Kaisergärten an die L-3116, mit einer Zunahme der Verkehre in Schaafheim.

Die Zunahme darf zu keinen prägnanten Erhöhung der Lärmimmissionen im Bereich der L 3116/Innerortsbereich der Gemeinde Schaafheim führen.

Wir bitten hierzu um eine Aussage.

Mit freundlichen Grüßen

Roland Trippel
Gemeinde Schaafheim
Wilhelm-Leuschner-Str. 3
64850 Schaafheim
Tel. 0 60 73 / 74 10 – 40

Gemeindevorstand Schaafheim (23.12.2020)

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die im Rahmen der Verkehrsuntersuchung 2018 mit Ergänzung 2020 für die Spitzenstunden durchgeführten Kapazitätsberechnungen zeigen, dass der Anteil des Ziel- und Quellverkehrs aus bzw. in Richtung Schaafheim deutlich untergeordnet bleibt. Der überwiegende Teil des Ziel- und Quellverkehrs befährt die Route Schaafheimer Straße (L3116) / Darmstädter Straße (B26).

Zudem schließt der Bebauungsplan „Kaisergärten“ für das Gewerbegebiet reine Einzelhandelsbetriebe und logistikverwandte Dienstleistungen wie Warendurchgangs- und Umschlaglager, Verkehrshöfe, Güterverkehrs- und Güterverteilzentren sowie Kurier-, Express- und Paketdienstleister aus.

Verkehrserzeuger, wie es z.B. das Paketzentrum in Schaafheim mit über 174 Be- und Entladetoren für Zustellfahrzeuge sowie 50 Beladetoren für LKW (<https://www.paketda.de/gls-depot-87-schaafheim.html>, Abruf 06.01.2020) darstellt, sind in Babenhäusen nicht zulässig.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Vollzug des Bebauungsplanes „Kaisergärten“ zu keiner abwägungsrelevanten Erhöhung der Lärmimmissionen im Innerortsbereich der Gemeinde Schaafheim führt.

Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Postfach 17 03 53 • 60077 Frankfurt am Main

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

**Bauleitplanung der Stadt Babenhausen
Bebauungsplan "Kaisergärten" in Babenhausen-Kernstadt
Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a
Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrte Frau Gerhardt,
sehr geehrter Herr Fischer,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die erneute Möglichkeit, zu den Planungen zur Umnutzung der ehemaligen Kasernenflächen in Babenhausen Stellung zu nehmen.

Zu den Planungen haben wir wie zuletzt keine grundsätzlichen Bedenken. Eine der zur vorherigen Fassung der Planungen vorgenommenen Änderungen betrifft die Verkehrserschließung und wird bereits in Ihrem Anschreiben wie folgt aufgeführt:

Die Straße „Im Riemen“ erhält einen weiteren Anschluß an die Verbindungsstraße vom Gewerbegebiet „Kaisergärten“ zur Schaaflheimer Straße.

In den Planungsunterlagen wird dazu näher ausgeführt, dass Maßnahmen (Aufweitung für Linksabbiegespur, Ummarkierungen für eine Zweistreifigkeit der L3116 von Nord nach Süd) vorgesehen sind. Allerdings würde der betrachtete Netzabschnitt B26 / L3116 im Prognosehorizont 2030 bei der Gesamtentwicklung des Kasernengeländes auch nach Umsetzung des Maßnahmenkonzepts seine Kapazitätsgrenze erreichen (vgl. Begründung S. 73). Für die Sicherstellung eines zukunftsfähigen Grundnetzes seien weiterführende Maßnahmen zur Entlastung des Netzabschnitts B26 West - L3116 Nord gutachterlich empfohlen und bereits ein entsprechendes Fachbüro mit einem gesamtstädtischen Mobilitätskonzept unabhängig von der Entwicklung der ehemaligen Kaserne beauftragt.

Weiterbildung im Handwerk?
Informieren Sie sich auf www.rhein-main-campus.de.

Geschäftsbereich
Beratung

18. Dezember 2020

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: RB-GW/baya

Wirtschaftspolitik

Ansprechpartner:
Armin Bayer
Telefon +49 69 97172-214
Telefax +49 69 97172-5214
bayer@hwk-rhein-main.de

Hausanschrift:
Hindenburgstraße 1
64295 Darmstadt

Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Bockenheimer Landstraße 21
60325 Frankfurt am Main
info@hwk-rhein-main.de
www.hwk-rhein-main.de

Präsidentin:
Susanne Haus

Hauptgeschäftsführer:
Dr. Christof Riess

Konto:
Frankfurter Volksbank
(BLZ 501 900 00) Kto. 150754
IBAN: DE71 5019 0000 0000 1507 54
BIC: FFVBDEFF
Gläubiger-ID: DE02HWK00000861875

Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main (18.12.2020)

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es ist das ausdrückliche Ziel der Stadt Babenhausen, die verkehrliche Erschließung aller Handwerks- und sonstigen Gewerbebetriebe im gesamtstädtischen Kontext dauerhaft sicherzustellen.

Uns ist bekannt, dass bereits im Bestand Verkehrs- und Erschließungsprobleme für die bestehenden Betriebe im Gewerbegebiet „Im Riemen“ vorliegen. Daher begrüßen wir akute Maßnahmen zu deren Behebung. Diese sollten möglichst kurzfristig angegangen werden. Auch begrüßen wir die Beauftragung eines Mobilitätskonzeptes, da die durch die Maßnahmen geschaffenen Kapazitäten absehbar durch den zusätzlichen Wirtschaftsverkehr aus dem neu hinzukommenden Gewerbegebiet Kaisergärten erschöpft sein werden. Das Mobilitätskonzept sollte auf die Lösung dieser Probleme unbedingt eine Priorisierung legen.

Wir wären dankbar, wenn die in unserer Stellungnahme angeführten Argumente im weiteren Verfahren berücksichtigt würden.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Matthias Wiersers
Geschäftsführer Recht und Beratung


Armin Bayer
Abteilungsleiter Wirtschaftspolitik

Eingang: 14. Dez. 2020
Zur Bearbeitung
Planungsbüro Fischer PartG mbH
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg



HessenForst Dieburg • Ringstraße 54 • 64807 Dieburg

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Aktenzeichen	P 22	Babenhausen
BearbeiterIn	Stefan Rickert	
Durchwahl	06071/9861-22	
Fax	06071/986140	
E-Mail	Stefan.Rickert@forst.hessen.de	
Ihr Zeichen	Fischer/Gerhard	
Ihre Nachricht vom	30.11.2020	
Datum	10.12.2020	

**Bebauungsplan der Stadt Babenhausen „Kaisergärten“ in Babenhausen-Kernstadt hier.: erneute Offenlage
Meine Stellungnahme vom 08.07.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. zu der relativ kleinen Waldneuanlage an der Nordostspitze des Plangeltungsbereiches hatte ich mit o.g. Schreiben geäußert und zur Planung Bedenken erhoben. Da man auf diese nicht eingegangen ist, halte ich meine Bedenken aufrecht.
2. Mit der neuen Offenlage ist nun ein Straßenanschluss zur Schaaferheimer Str. vorgesehen. Am Knotenpunkt 9 werden die Waldparzellen Nr. 60 und 59 angeschnitten, aber auch auf der Parzelle Flur 12 Nr. 56 befindet sich im Verbund mit dem Bundesforst Wald (s. Anlage). Zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist hier ein forstrechtliches Verfahren notwendig. Meine Zustimmung dazu stelle ich in Aussicht. Auf Grund der geringen Größe werde ich für eine Walderhaltungsabgabe plädieren.
3. In der Karte zum Knotenpunkt 9 sind in der Legende zwei Streifen mit blaue Farbe nicht beschrieben. Was darf man sich darunter vorstellen ?

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


(Rickert)

Hessen Forst Dieburg (10.12.2020)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Weiterführend sei auf die Abwägung auf Seite 11 verwiesen.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wird ausdrücklich begrüßt, dass das Forstamt Dieburg seine Zustimmung in Aussicht stellt. Der Antrag auf Rodung und Umwandlung wird nach vorheriger Detailabstimmung mit Hessen Forst Dieburg zeitnah bei dem für die formale Genehmigung zuständigen Landkreis Darmstadt-Dieburg, Abt. Natur-, Gewässer- und Bodenschutz, Landschaftspflege, gestellt.

zu 3.: Die Frage wird wie folgt beantwortet:

Bei dem blauen Streifen handelt es sich um einen Graben zur Straßenentwässerung.



Datum: 10.12.2020
14:32:10



Anlage zur Stellungnahme von Hessen Forst



Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 100763, 64207 Darmstadt

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Aktenzeichen 34 c 2_BE 15.01.2_2019-013782 (4)

Dist.-Nr. 0477

Bearbeiter/in Ali Sahin

Telefonnummer 06151/3306-3409

Telefax 06151/3306-3450

E-Mail AliEkber.Sahin@mobil.hessen.de

Datum 22. Januar 2021

Bauleitplanung der Stadt Babenhausen

Bebauungsplan „Kaisergärten“ in Babenhausen-Kernstadt (2. Offenlage)

Hier: **Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Ihr Schreiben vom 30. November 2020; Ihr Zeichen: Fischer/Gerhard

Sehr geehrte Damen und Herren,

1.

mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Gelände der ehemaligen Kaserne entlang der B26 in Babenhausen überplant. Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Entwurf des Kasernenareals setzt sich im Wesentlichen zusammen aus einem allgemeinen Wohngebiet mit Kindertagesstätte und Seniorenwohnanlage im Osten, einem urbanen Mischgebiet ("Kreativquartier") und einem Sondergebiet mit großflächigem Einzelhandel im Nord-Westen, sowie einem Gewerbegebiet im Süd-Westen des Geltungsbereiches. Von den südlich der B26 liegenden insgesamt ca. 140 ha des Kasernenareals sollen 60 ha bebaut werden.

Die verkehrlichen Auswirkungen der zu erwartenden Neuverkehre auf das klassifizierte Straßennetz (B26 / L3116 / L3065) sowie die zukünftige Erschließung des Baugebietes wurden in der Verkehrsuntersuchung (VU; Teil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans) des Ing.-Büro Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft (Stand Dez. 2018) betrachtet. Des Weiteren wurde im Rahmen der VU ein Maßnahmenkonzept zur Behebung der bestehenden bzw. im Zusammenhang mit den Neuverkehren aus dem Baugebiet im Prognosefall 2030 zu erwartenden Verkehrsdefizite im Verlauf der betroffenen Bundes- und Landesstraßen in Babenhausen ausgearbeitet. Die VU, insbesondere die im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes notwendige Maßnahmen, wurden im Vorfeld der Offenlage mit Hessen Mobil abgestimmt.

Nach Durchsicht der Unterlagen zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes bestehen seitens Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement grundsätzlich keine Einwände gegen den oben genannten Bebauungsplan der Stadt Babenhausen. Die folgenden **fachlichen Hinweise in Bezug auf das Verkehrsgutachten** und die **allgemeinen Hinweise** sind im weiteren Planungsverlauf allerdings unbedingt zu berücksichtigen.

Hessen Mobil Darmstadt (22.01.2021)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hinweise in Bezug auf das Verkehrsgutachten:

2. Entsprechend der vorangegangenen Stellungnahmen von Hessen Mobil in Bezug auf den Bebauungsplan wurde die Nutzung der einzelnen Bereiche im Plangebiet konkretisiert. Die in der Begründung zum Bebauungsplan gemachten Aussagen zur Nutzungsintensität in einzelnen Teilbereichen des Plangebietes widersprechen nun nicht mehr den Annahmen des Verkehrsgutachtens (Zahl der Wohneinheiten bzw. der Einwohner). Die Ermittlung der zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet wurden vorgelegt, das Verkehrsgutachten für die geplante Erschließung des Gebietes zum Teil überarbeitet und das Erschließungs- und Maßnahmenkonzept wurde geringfügig modifiziert.

Im Verkehrsgutachten konnte die Leistungsfähigkeit des klassifizierten Straßennetzes in Babenhausen (B26, L3116, L3065) nachgewiesen werden. Dem Erschließungskonzept wird seitens Hessen Mobil im Grundsatz zugestimmt.

3.
 - Die getroffenen Annahmen bei der Nutzung und deren verkehrlichen Auswirkungen im städtebaulichen Entwurf dürfen nicht überschritten werden. Die Umbaumaßnahmen im Bereich des klassifizierten Straßennetzes sind lediglich auf die vorgegebene Nutzungsintensität des städtebaulichen Entwurfs ausgelegt. Eine intensivere Nutzung, verbunden mit einem Anstieg des Verkehrs aus dem Plangebiet, sind durch das vorliegende Erschließungskonzept nicht gedeckelt und wären somit nicht genehmigungsfähig.
4.
 - Für die Umsetzung der durch die Erschließung des Plangebietes notwendigen Änderungen der klassifizierten Straßen (entsprechend dem Erschließungskonzept der abgestimmten VU) ist eine Verwaltungsvereinbarung mit Hessen Mobil abzuschließen, welche die Planung, Bauausführung, Kostentragung und zukünftige Unterhaltung für die Maßnahmen regelt.
5.
 - Die Kosten für den Bau und die Unterhaltung der verkehrlichen Erschließung für das Plangebiet und die daraus resultierenden Änderungen im klassifizierten Straßennetz sind grundsätzlich veranlasserbedingt von der Stadt zu tragen. Hier geht es insbesondere um die drei neuen bzw. geänderten Einmündungen/Kreuzungen zu den klassifizierten Straßen (Herstellung einer neuen Einmündung/Kreuzung oder deren Änderung §§ 4, 12 ff. FStrG / §§ 47, 29 ff. HStrG).
6.
 - Die Bebauung des Plangebietes wird mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Die Inbetriebnahme der fertiggestellten Teile des Plangebietes setzt stets leistungsfähige Knotenpunkte zu klassifizierten Straßen voraus. Die Stadt verpflichtet sich, dass die entsprechenden Teilerschließungsmaßnahmen rechtzeitig umgesetzt werden. Die Details dazu (Realisierungsstufen etc.) sind in der Verwaltungsvereinbarung zu regeln. Die Vereinbarung regelt verbindlich, wann die einzelnen Umbaumaßnahmen erfolgen.
7.
 - Die Aufteilung der Straßenflächen, sowie weitere verkehrsregelnde Maßnahmen gemäß StVO, sind vordergründig nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Diese Sachverhalte werden in der nachgelagerten Ausführungsplanung geregelt (siehe auch „Allgemeine fachliche Hinweise“).
8.
 - Das Fuß- und Radwegesystem wird in der Begründung unter Punkt 14.3 sehr kurz beschrieben und in der Abbildung 26 dargestellt. Das Konzept ist jedoch nicht nachvollziehbar. Beispielsweise wurde entlang der L3065 (Hindenburgstraße) ein Fuß-/Radweg dargestellt, der nicht existiert und aufgrund der fehlenden Verkehrsflächen auch

zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Verkehrsuntersuchung 2018 und der Ergänzungsbericht 2020 gehen für die Berechnung des planinduzierten Ziel- und Quellverkehrs von der Anzahl der künftigen Bewohner bzw. Nutzer, der zulässigen Verkaufsfläche, der bereits im Gewerbegebiet ansässigen Nutzer und der noch zur Verfügung stehenden gewerblichen Baufläche aus. Die Grundlage für die Berechnungen bildet der Städtebauliche Entwurf und hieraus abgeleitet die realistischerweise zu erwartende Zahl der Bewohner bzw. Nutzer. Der Städtebauliche Entwurf und der Bebauungsplan sind zwar aufeinander abgestimmt, so dass die der Berechnung der Verkehrserzeugung zugrundeliegenden Annahmen mit hoher Wahrscheinlichkeit auch zutreffen. Die Haushaltsgrößen, die Zahl der Pkw pro Haushalt und die Häufigkeit der Nutzung eines Pkw lassen sich aber nicht beschränken.

Ein Bebauungsplan kann nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nur die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden als absolute Zahl oder im Verhältnis zur Grundstücksfläche festsetzen. So setzt der Bebauungsplan „Kaisergärten“ für Teile des Allgemeinen Wohngebietes im Osten fest, dass je 350 m² (Einzelhäuser), 120 m² (Doppel- und Reihenhäuser) bzw. 60 m² (Mehrfamilienhäuser) Grundstücksfläche 1 Wohneinheit (WE) zulässig ist. Veranlasst sind die bisherigen Festsetzungen allerdings durch die im Regionalplan Südhessen unter Z 3.4.1-9 formulierte Dichtebegrenzung bezogen auf die Zahl der Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland.

In Urbanen Gebieten kann eine Feinsteuerung nach § 6a Abs. 4 BauNVO vorgenommen werden. Hiernach kann u.a. festgesetzt werden, dass in Gebäuden ein bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen oder für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.

Von solchen einschränkenden Festsetzungen wird aber abgesehen, da davon ausgegangen wird, dass die berechneten 7.950 Kfz-Fahrten pro Tag nicht erreicht werden. Denn die Nähe zum Bahnhofpunkt, die neue Buslinie, die Förderungen des Radverkehrs usw. werden dazu beitragen, das Aufkommen im motorisierten Individualverkehr deutlich zu reduzieren. Die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH wird die Entwicklung beobachten und bis zum Abschluss der Bebauung jährlich eine Verkehrszählung nach den allgemein anerkannten Methodenstandards durchführen lassen.

9. auf absehbare Zeit keine Realisierungschancen hat. Der Geh- und Radweg in der Anlage 10.8 muss eine Breite von 2,50 m aufweisen. Wir bitten um Überarbeitung des Punktes in der Begründung und Anpassung der entsprechenden Anlagen.

Allgemeine fachliche Hinweise:

10. • Ein Teil des geplanten Walls liegt außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt an der freien Strecke der B 26. Gemäß der Begründung soll der Wall zur Erhöhung des Lärmschutzes errichtet werden. Nach § 9 Abs. 8 FStrG kann eine Ausnahme in Bezug auf die Einhaltung der Bauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStrG) im Einzelfall zugelassen werden, wenn das Anbauverbot offenbar zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohl der Allgemeinheit die Abweichungen erfordern. Im vorliegenden Fall sind die inhaltlichen Voraussetzungen für die Unterschreitung der Bauverbotszone gegeben. Hessen Mobil stimmt daher der Errichtung des Walls zu. Die bauliche Ausführung des Walls ist in der Verwaltungsvereinbarung zu regeln.
11. • Die in allen Einmündungsbereichen freizuhaltenen Sichtfelder sind mit der entsprechenden Signatur gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) in den Bebauungsplan einzuzeichnen.
12. • Gegen den Träger der Straßenbaulast der betroffenen Bundes- und Landesstraßen, Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, können aus Anlass der sich aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept ergebenden Umbaumaßnahmen keine Ansprüche auf Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG geltend gemacht werden. Erforderlich werdende Schutzmaßnahmen sind von der Stadt Babenhausen zu prüfen, zu planen und zu finanzieren.
13. • Für mobilitätseingeschränkte Menschen sind an den Knotenpunkten und Querungsmöglichkeiten entsprechende Leitelemente und Bordsteinabsenkungen vorzusehen und mit dem zuständigen Behindertenbeauftragten abzustimmen. Bushaltestellen sind barrierefrei auszubilden.
14. • Die Stadt Babenhausen muss gewährleisten, dass sich alle vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden.
15. • Im Zuge der Ausführungsplanung der Straßenverkehrsanlagen sind unter anderem folgende Punkte abzuarbeiten:
- a) Hessen Mobil sind Schleppkurvennachweise für alle Verkehrsbeziehungen an den geplanten Knotenpunkten vorzulegen. Es muss gewährleistet werden, dass beim Einbiegen bzw. Abbiegen die Gegenfahrstreifen nicht in Anspruch genommen werden. An allen betroffenen Knotenpunkten sind darüber hinaus die geltenden Sichtfelder einzuhalten und in aussagekräftigen Planunterlagen nachzuweisen, insbesondere im Bereich des neu geplanten Walls im Osten des Plangebietes.
 - b) An baulich oder umfeldbedingten Zwangspunkten, beispielsweise an Fahrbahnverengungen, sind die Fahrstreifenbreiten entsprechend so zu bemessen, dass sie von Fahrzeugen des Winter- und Betriebsdienstes uneingeschränkt befahren werden können (Breite mindestens 3,50 m).

Die Ergebnisse werden Hessen Mobil und der Stadt Babenhausen gegenüber dokumentiert, um rechtzeitig Maßnahmen zu einer weiteren Optimierung des Verkehrsflusses ergreifen zu können. Hierunter fallen z.B. Änderungen an der Phasenschaltung von Lichtsignalanlagen.

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan schafft das Baurecht für die zur Netzoptimierung notwendigen baulichen Maßnahmen. Die Verwaltungsvereinbarung regelt mindestens die Kostentragung, die Unterhaltung und die Erhaltung sowie die Baudurchführung. Der Satzungsbeschluss ist die Voraussetzung für den Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung. Hessen Mobil wurde bereits 2020 gebeten, den Entwurf der Verwaltungsvereinbarung entsprechend den Standards der Behörde zu erarbeiten. Ein Entwurf der Verwaltungsvereinbarung liegt noch nicht vor. Die Stadt Babenhausen hat keinen Einfluss auf den zeitlichen Ablauf.

zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH stellt der Stadt die finanziellen Mittel zu Verfügung. Näheres regelt der städtebauliche Vertrag.

zu 6. und 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das angesprochene Konzept will vor allem zeigen, dass durch den „Grünkern“ ein Fuß- und Radweg geplant ist, der im Westen über die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches hinaus bis zu dem südlich der B 26 liegenden Teil der Hindenburgstraße geführt wird. Die Querung der B 26 erfolgt über eine Lichtsignalanlage.

Von dort aus haben Fußgänger die Option den straßenbegleitenden Gehweg entlang der Hindenburgstraße oder den auch der Allgemeinheit zugänglichen Gleiszugang (Bahnunterführung) zum Bahnhofsgebäude / Bahnhofsvorplatz zu nutzen. Radfahrern stehen beide Möglichkeiten ebenfalls zur Verfügung, sie werden ggf. aber absteigen und schieben müssen.

Es wird nicht verkannt, dass Radfahrer auch zukünftig die Straßen befahren werden. Angestrebt wird hier eine bessere Ausleuchtung der Straßenunterführung, um das Gefährdungspotenzial zu verringern. Die Möglichkeit einer Verbreiterung ist leider nicht gegeben.

zu 9.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- c) Die Anordnung der Längsparkstände in der Anlage 10.5 stellt einen veralteten Planungsstand dar (24.02.2020). Es liegen Hessen Mobil bereits geänderte Planunterlagen für den Vorentwurf „Vorentwurf zur Anbindung des Konversionsgebietes an die B 26 und L 3116, Teil 1 - Äußere Erschließung“ vor. Längsparkstände sind in der aktuellen Planung (Stand 09.03.2020) nicht vorgesehen. Der Anordnung von Längsparkständen entlang der L3116 wird aus straßenplanerischer Sicht nicht zugestimmt.
- d) Das auf der Straßenoberfläche anfallende Wasser darf die Benutzbarkeit und den Bestand der klassifizierten Straße (B26 und L3116) nicht beeinträchtigen. Die Entwässerungseinrichtungen der genannten Straßen müssen in der Lage sein, das ihnen im Normalfall zufließende Wasser aufzunehmen und schadlos abzuleiten. Alle Entwässerungseinrichtungen sind so herzustellen und auszubilden, dass sie in einfacher Weise gewartet und unterhalten werden können. Im Zuge der weiteren Planung muss aus dem Straßenentwurf eindeutig erkennbar sein, wie die Straße entwässert. Hierzu sind die Längs- und Querneigungen darzustellen und die Mindestwerte nach den geltenden Regelwerken einzuhalten. Eine qualifizierte Aussage bezüglich der Entwässerung kann erst nach Sichtung eines Deckenhöhenplans mit den wesentlichen Angaben getroffen werden.
16. Die bisher seitens Hessen Mobil vorgebrachten Stellungnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt „Kaisergärten“ vom 31. Juli 2020 (Aktenzeichen „34 c 2_BE 15.01.2_2019-013782 (3)“) und vom 05. Oktober 2020 (Aktenzeichen „34 c 2_BE 15.01.2_2020-016471“) sind weiterhin zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Gregor Scheurich

Angesprochen ist der Radweg südwestlich entlang der Schaafheimer Straße in Höhe der geplanten Zufahrt zu dem Gewerbegebiet (Knotenpunkt 9). Der bestehende Radweg ist aufgrund der erforderlichen Aufweitung der Schaafheimer Straße auf eine Länge von rd. 150-160 m zu verziehen. Der Bebauungsplan steht einer Aufweitung von 0,5 m nicht entgegen.

zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 11.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Sichtfelder werden für die neuen Anschlussstellen an die B 26 (Aschaffener Straße) und die L3116 (Schaafheimer Straße) im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt. Dies gilt auch für die lichtsignalgeregelten Knotenpunkte, da die Knotenpunkte auch bei Ausfall der LSA grundsätzlich funktionieren sollen. Für die neuen Anschlussstellen (Knotenpunkte 7, 8 und 9) kann davon ausgegangen werden, dass die Anfahrtsicht innerhalb der jeweiligen Straßenparzellen gegeben ist.

Ob eine Darstellung auch bei den bestehenden Knotenpunkten erforderlich ist, wird mit Hessen Mobil ebenfalls im Zuge der Ausführungsplanung erörtert.

Eine Festsetzung im Bebauungsplan entfällt, da der Bebauungsplan nur die Straßenverkehrsflächen, nicht aber die Innenaufteilung verbindlich vorgibt. Der Vorteil dieser Arbeitsteilung zwischen Bebauungs- und Ausführungsplanung liegt darin, dass kleinere Änderungen, wie z.B. die unter Ziffer 9 angesprochene Verbreiterung des Radweges an der Schaafheimer Straße, ohne erneute Beteiligungsverfahren vorgenommen werden können.

zu 12.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Bereich der vom TÜV Süd untersuchten Straßenzüge werden auch ohne die Entwicklung des Kasernengeländes teilweise 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschritten, so dass Ansprüche im Rahmen der Lärmvorsorge an den Straßenbaulastträger der Bundes- und Landesstraße gestellt werden könnten.

Die durch die Entwicklung des Kasernengeländes und den damit verbundenen zusätzlichen Verkehr hervorgerufene Erhöhung der Beurteilungspegel liegt nach den Ergebnissen des Schallgutachtens bei weniger als 1,5 dB(A). Die Forderung einer Finanzierung erforderlicher Schutzmaßnahmen durch die Stadt Babenhausen wird daher zurückgewiesen. Dennoch bietet die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH den betroffenen Grundstückseigentümern die Prüfung und Übernahme objektbezogener Schutzmaßnahmen an.

zu 13.: Den Anregungen wird entsprochen.

Die Nachweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung geführt.

zu 14.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht vorliegend nicht, da die Abgrenzung der Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan mit den Entwurfsplanungen abgestimmt ist.

zu 15.: Den Anregungen wird entsprochen.

zu 16.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die im Rahmen der ersten Entwurfsoffenlage eingegangene Stellungnahme vom 31.07.2020 ist Gegenstand der vorliegenden Abwägungstabelle, vgl. Seite 13 ff.

Die an die Ingenieurgesellschaft Habermehl & Follmann gerichtete Stellungnahme vom 05.10.2020 bezieht sich auf den Vorentwurf zur Anbindung des Konversionsgebietes an die B26 und L3116. Gegenstand sind der Ausbaustandard, die Querschnitte, die Straßenausstattung und die Durchführung der Baumaßnahmen. Adressat ist die noch abzuschließende Verwaltungsvereinbarung. Die Stellungnahme ist nicht Gegenstand der vorliegenden Abwägung.

Beschlussempfehlungen

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, 64276 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Babenhausen
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

Kreishaus Darmstadt
Jägerstraße 207
Ramm 15 02



Frau Werner
Telefon: 06151 / 881-16 17
Fax: 06151 / 881-22 29
E-Mail: umw@lkrdd.de

Internet: <http://www.ladadi.de/>
Service-Nr.: 115 (ohne Vorwahl)

Datum
4. Januar 2021

Ihr Zeichen/Schreiben vom

Unser Zeichen
411-TÖB-135/16
i.V.m. 126/15

Bau-, Stadt- und Verkehrsamt

**Bauleitplanung der Stadt Babenhausen
Bebauungsplan „Kaisergärten“**

hier: Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Bezug: Schreiben des Planungsbüros Fischer
vom 8. Dezember 2020, Az. Fischer/Gerhard

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt
Stellung genommen:

Jugendamt - Jugendhilfeplanung

Bei dem genannten Verfahren wird von einem Anwachsen der Bevölkerung in Babenhausen ausgegangen. Die Wanderungsbewegungen im Landkreis Darmstadt-Dieburg sind stark von der Familienwanderung, also von Eltern(-teilen), die mit ihren Kindern umziehen, geprägt (vgl. Landkreis Darmstadt-Dieburg Statistik-Journal Nr. 09, April 2019). Daher ist ein Zuzug von Familien mit Kindern im Kita-Alter zu erwarten. Die zusätzlich in der Kindertagesbetreuung zu versorgenden Kinder sollten bei der Bedarfsplanung berücksichtigt werden, um ein bedarfsgerechtes Angebot zu gewährleisten.

zu 1.: Der Anregung wird entsprochen.

-2-

Kontaktschrift:
Der Kreisausschuss des
Landkreises Darmstadt-Dieburg
64276 Darmstadt

Dienstgebäude/Hausadresse:
Jägerstraße 207
Darmstadt-Kronstein
Zentrale: 06151 / 881-0

Stadt- u. Kreisparkamt Darmstadt
DIC HELADEFIDAS
IBAN: DE17 5085 0130 0000 5490 96

Sparkasse Dieburg
BIC HELADEF1333
IBAN: DE21 5085 2651 0033 2001 14

Fristenbriefkasten:
Jägerstraße 207
Darmstadt-Kronstein

Sprechzeiten:
Dienstag 08:00 - 12:00 Uhr
14:00 - 17:00 Uhr

UIC-IDN: DE 111 608 693

Postbank Frankfurt/Main
BIC: PBNK3333
IBAN: DE30 1001 0000 0011 5446 09

Untere Naturschutzbehörde

2. In der Begründung sollten auf Seite 85 die Ausführungen zum Ausgleich des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops (hier: Sandmagerrasen) im Geltungsbereich dahingehend umformuliert werden, dass ein Biotopschutzausgleich funktional und flächengleich herbeizuführen, nicht: zu bilanzieren, ist. Ferner sollte auch hier ergänzt werden, dass die Ausnahmezulassung (Bescheiddatum: 26.10.2020) zur Beseitigung der Sandmagerrasen zwischenzeitlich erteilt wurde.
3. In der Begründung sollte auf der Seite 91 ergänzt werden, dass auch der Waldrodungsbescheid (Bescheiddatum: 10.2.2020 und 17.4.2020) ergangen ist.
4. Da entgegen unserer Erwartung das Ersatzhabitat (CEF-Maßnahmen) für Zauneidechse und Kreuzkröte als private und nicht als öffentliche Grünfläche/Maßnahmenfläche im Plangebiet ausgewiesen wurde, d.h. die betroffenen Grundstücke sind nicht im Eigentum der Stadt Babenhausen, sind diese dinglich zugunsten des Natur- und Artenschutzes zu sichern.
5. Der Zaunverlauf um das Ersatzhabitat Zauneidechse/Kreuzkröte sollte aus Gründen der Nachvollziehbarkeit und Eindeutigkeit in der Plankarte 1 dargestellt werden, im städtebaulichen Entwurf (Karte) wurde er offensichtlich bereits dargestellt.
6. Nach wie vor wurde uns nicht der öffentlich-rechtliche Vertrag zur Regelung der CEF-Maßnahmen für Zauneidechse und Kreuzkröte inkl. des erforderlichen Monitorings über 5 Jahre vorgelegt. Der Vertrag ist uns vor Satzungsbeschluss vorzulegen.
7. Die im Artenschutzgutachten formulierten Vermeidungsmaßnahmen zu Mauersegler, Mehlschwalbe und Haussperling wurden nach wie vor nicht verbindlich geregelt, sondern nur als Hinweise formuliert. Die erforderlichen Heckenneuanlagen für Girlitz und Goldammer, ca. 120 m lang, 5m breit lt. Gutachten, sind im Umweltbericht erwähnt, anstelle von allgemein: im Süden des Plangebietes sollte ein Verweis auf die Heckenneuanlagen im Ersatzhabitat Zauneidechse/Kreuzkröte erfolgen.
8. Die Breite der Heckenneuanlage im Ersatzhabitat ist in der Plankarte 1 vermaßt darzustellen. Je nach Gebäudeeignung (Gebäudehöhe, Ausrichtung etc.) sind Nisthilfen für Mauersegler, Mehlschwalbe und Haussperling konkret textlich festzusetzen.
9. Bei der privaten Grünfläche/Maßnahmenfläche ist unter der textlichen Festsetzung 1.7.3.1 "Entwicklungsziel Magersaum mit Sträuchern" für die Sträucher eine Pflanzqualität anzugeben, um hier für die privaten Grundstücksbesitzer einen einheitlichen Standard vorzugeben.
10. Bezüglich der Festsetzung 1.7.3.3 „Entwicklungsziel Reptilienhabitat“ sind in der Artenliste 4.2. Bäume erster und zweiter Ordnung zu kennzeichnen und für Bäume und Sträucher verbindlich Pflanzqualitäten vorzugeben.
11. Verbindliche Pflanzqualitäten sind auch für die Festsetzungen 1.10.1-1.10.3, 2.2.1 und 2.4.2 vorzusehen.

zu 2. und 3.: Den Anregungen wird entsprochen.

zu 4.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Mit der Abnahme durch die UNB erfolgt die Eigentumsübergabe der innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Maßnahmenflächen an die Stadt. (Maßnahmenflächen außerhalb des Stadtgebietes Babenhausen übernimmt die Stadt nicht.)

Nach der Rechtsprechung u.a. des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs (Urteil vom 20.03.2014 - 4 C 448/12.N) sind Kompensationsmaßnahmen nur dinglich zu sichern, wenn die dafür vorgesehenen Grundstücke nicht der Gemeinde gehören. Im vorliegenden Fall ist eine dingliche Sicherung nicht erforderlich, da die Flächen, auf denen CEF-Maßnahmen durchgeführt werden, im Auftrag der Konversionsgesellschaft hergerichtet und mit Abnahme der CEF-Maßnahmen in das Eigentum der Stadt Babenhausen übertragen werden.

Dass die Flächen für die CEF-Maßnahmen im Bebauungsplan als private Grünflächen festgesetzt werden, schließt deren Zugänglichkeit für die Allgemeinheit aus und stellt dadurch sicher, dass die CEF-Maßnahmen auf Dauer wirksam bleiben.

zu 5.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Der Zaunverlauf bedarf keiner Darstellung, er entspricht der Grenze der ausgewiesenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

zu 6.: Der Anregung wird entsprochen.

Der Vertragstext ist in der Abstimmung zwischen den Landschaftsplanern und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg. Vertragspartner werden die Stadt Babenhausen, die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH und die Untere Naturschutzbehörde.

zu 7.: Der Anregung wird entsprochen.

Die unter den Ziffern 4.13.6, 4.13.7 und 4.13.8 in Plankarte 2 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen können nicht verbindlich festgesetzt werden, da der hierfür erforderliche unmittelbare Bodenbezug fehlt. Die Sicherung der Maßnahmen wird auch in dem unter zu 6. angesprochenen Vertrag erfolgen.

Im Umweltbericht wird ein entsprechend konkreter Verweis auf die Ersatzpflanzung im Zauneidechsenhabitat aufgenommen.

Untere Denkmalschutzbehörde

20. Das Vorhaben betrifft Kulturdenkmale als Sachgesamtheit gemäß § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz.

Wir verweisen auf die Stellungnahme vom Juni 2020 und das Schreiben vom 8. Dezember 2020.

Hinweis:

Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege.

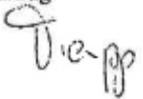
21. Zur gesonderten Stellungnahme oder zu den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege verweisen wir auf die erforderliche Stellungnahme der hessenArchäologie im Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß § 5 Abs. 2 Punkt 2 HDSchG.

Sportkreis Darmstadt-Dieburg

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

22.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



verfahren nachzuweisen sind und die Stellungnahme vom 29.05.2020 ebenfalls Bestandteil die Abwägungstabelle ist; vgl. Seite 25 lfd. Nr. 35).

zu 18.: Der Anregung wurde entsprochen.

Das für den Landkreis Offenbach zuständige Amt für den ländlichen Raum in Bad Homburg wurde anlässlich der vorliegenden Stellungnahme angesprochen; vgl. S. 210-213.

zu 19.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 29.05.2020 ist ebenfalls Bestandteil die Abwägungstabelle ist; vgl. Seite 30/31 lfd. Nr. 49 und 50).

zu 20.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die angesprochenen Stellungnahmen sind ebenfalls Gegenstand dieser Abwägungstabelle, vgl. Seite 22 bis 24 lfd. Nr. 26 bis 34 und Seite 216.

zu 21. und 22.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



HOCHTAUNUSKREIS

Herr Renth

Haus Benzstr. 11, Etage 1, Zimmer 007

Tel.: 06172 999-8133
Fax: 06172 999-768133

Manfred.Renth@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.10-ALR/TÖB/re

22. Januar 2021

Landratsamt | Postfach 19 41 | 61289 Bad Homburg v.d.H.

Planungsbüro Fischer
Herr Holger Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

**Bauleitplanung der Stadt Babenhausen im Landkreis Darmstadt-Dieburg
Bebauungsplan „Kaisergärten“
hier: Externe biotopschutzrechtliche Kompensation Gemarkung Rodgau-Dudenhofen**

Ihr E-Mail und Telefonat vom 12.01.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Fischer,

vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur im Kreis Offenbach vertreten. Dies beinhaltet auch die Aufgaben der Landespflege. Aus dieser Sicht werden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

1. **1. Vorbemerkung**

Wir möchten uns zunächst dafür bedanken, dass von Ihrem Büro gem. § 4 (2) BauGB noch eine Beteiligung an dem Bebauungsplanverfahren „Kaisergärten“ der Stadt Babenhausen im Landkreis Darmstadt-Dieburg ermöglicht wurde. Wenngleich nicht in unserem Dienstbezirk gelegen, so ergeben sich doch extern landwirtschaftliche Betroffenheiten in unserem Dienstbezirk, hier in Folge der durch die Bebauungsplanung erforderlichen externen Biotopschutzrechtlichen Kompensation gem. Umweltbericht.

2. **2. Vorhaben**

Im Zuge der 2. Offenlage des Bebauungsplans „Kaisergärten“ der Stadt Babenhausen und der erfolgten Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB wurde in der Stellungnahme des Landkreises Darmstadt-Dieburg, hier FD Ländlicher Raum, auf im Landkreis Offenbach, hier in

Hochtaunuskreis, FB Ländlicher Raum (22.01.2021)

Beschlussempfehlungen

Vorbemerkung: Die betroffenen Flächen liegen zwar in Rodgau-Dudenhofen und sind somit der Planungshoheit der Stadt Babenhausen entzogen. Aber sie sind Gegenstand der Ausnahmegenehmigung für die Beseitigung von Sandmagerrasen in den „Kaisergärten“. Die Ausnahmegenehmigung wurde von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg am 26.10.2020 erteilt. Bescheidinhaber ist die Stadt Babenhausen. Daher ist die Stellungnahme auch in den vorliegenden Abwägungsprozess einzubeziehen.

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Rodgau-Dudenhofen, geplante externe Sandmagerrasen-Kompensationsflächen auf Ackerflächen verwiesen und eine TOB-Beteiligung unserer Behörde angeregt.

Im südlichen und südöstlichen Plangebiet der „Kaisergärten“ in Babenhausen befinden sich als Besonderheit gem. § 30 BNatSchG gesetzliche geschützte Biotope, hier Sandmagerrasenflächen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde von Vorhabenträgerseite die biotopschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung für die im Plangebiet vorkommenden Sandmagerrasen bereits in einem getrennten Naturschutzrechtlichen Verfahren nach § 30 BNatSchG im Vorfeld geregelt. Bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg wurde hierzu gem. § 30 (3) BNatSchG i. V. m. § 30 (4) BNatSchG ein Antrag auf Ausnahme gestellt und aufgrund der externen biotopschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen in Rodgau-Dudenhofen gem. Umweltbericht im Oktober 2020 von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg genehmigt.

3. 3. Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Als externe biotopschutzrechtliche Kompensation ist in der östlichen Feldflurgemarkung von Rodgau-Dudenhofen die Umwandlung von Ackerflächen (Gemarkung Dudenhofen, Flur 22, Flst. 276-279 und 281/7, Gemarkung Dudenhofen, Flur 17, Flst. 93tlw., 94 und 95) in Sandmagerrasen vorgesehen.

Konkret ist gemäß Umweltbericht zu dem Bebauungsplan „Kaisergärten“ mit Landschaftspflegerischem Begleitplan die Aushagerung der betroffenen Flächen geplant, wobei zunächst im ersten Jahr der Anbau von Hafer, Gerste oder Ackerseuf ohne den Einsatz von Düngemitteln vorgesehen ist. Nach der Ernte der Flächen sind diese zu pflügen oder dreimal zu grubbern und anschließend mit einer autothonen Saatmischung für Mager- bzw. Sandrasen einzusehen. Zur dauerhaften Pflege sollen die Flächen ein- bis zweimal jährlich ab dem 15. Juni des Jahres gemäht und das Mahdgut entfernt werden. Alternativ ist hierzu noch eine extensive Beweidung genannt.

Insgesamt handelt es sich hierbei im Bestand um mehrere Ackerschläge in der Gemarkung Dudenhofen, die von drei örtlichen landwirtschaftlichen Betrieben aktiv bewirtschaftet werden. Zuletzt und aktuell wurde bzw. wird auf den Flächen u. a. Winterroggen, Luzerne, Ackergras angebaut. Auf dem in der Flur 17 gelegenen Flurstücken 94 und 95 sogar Chinaschilf/Miscantus als mehrjährige Dauerkulturen.

4. Als allgemeine Hintergrundinformation ist zu den in der Flur 22 gelegenen Flurstücken 276 bis 279 mitzuteilen, dass im nördlichen Bereich der Flurstücke, parallel zur Opelstraße, ein Gasleitung verläuft, die im RegFNP 2010 entsprechend nachrichtlich als „Sonstige Produktenleitung (i. d. R. Gas), Bestand“ dargestellt ist. Weiterhin muss während des 2. Weltkrieges eine Flakstellung oder eine ähnliche militärische Einrichtung an dem Standort vorhanden gewesen sein, da nach Mitteilung der Landwirte hier immer wieder Munition bzw. sonstige militärisches Material (z. B. Maschinengewehrüberbleibsel) gefunden werden.

5. Nach Rücksprache mit den betroffenen Landwirten ist fachbehördlicherseits zu konstatieren, dass diese bisher nach Eigentümerwechsel nicht von dem Vorhaben informiert wurden. Es handelt sich somit um eine weder mit unserer Behörde noch den betroffenen Landwirten abgestimmte Planung, wobei die bestehende Pachtverpflichtung unberührt ist.

6. Planungsrechtlich sind die Flächen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, im gültigen Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain, als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt.

7. Insoweit sind aufgrund der planungsrechtlichen Vorrangzuweisung als landwirtschaftliche Fläche und der Bestandsnutzung als Ackerfläche, öffentliche Belange der Landwirtschaft von der im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren „Kaisergärten“ der Stadt Babenhausen geplanten

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Richtigkeit der Ausführungen wird bestätigt. Ergänzt sei, dass für die externen Kompensationsmaßnahmen zuallererst auf die verfügbaren Flächen im Bereich des ehemaligen Sonderlandeplatzes Babenhausen zurückgegriffen wurde und für die Auswahl der darüber hinaus notwendigen Flächen auch die UNB des Landkreises Offenbach in die Auswahl der Flächen und die Festlegung der Maßnahmen einbezogen war.

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es ist gerade die Ackernutzung, deren Aufgabe die Aufwertung erst ermöglicht. Hinzu kommt das naturschutzfachliche Entwicklungspotenzial der Flächen, das sich u.a. aus der räumlichen Lage der Fläche und aus den Darstellungen der Bodenfunktionsbewertung im BodenViewer Hessen ableitet: Die Standorttypisierung für die Biotopentwicklung ist „hoch“, das Ertragspotenzial ist „sehr gering“. Die Acker- und Grünlandzahl ist ebenfalls gering, sie liegt deutlich unter 45. Damit handelt es sich um eine Fläche, die nach der Kompensationsverordnung des Landes Hessen vom 26.10.2018 für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden kann. (Nach § 2 Abs. 7 der KV sollen Ausgleichsmaßnahmen u.a. nur dann auf landwirtschaftlich nutzbaren Flächen durchgeführt werden, wenn sie für die landwirtschaftliche Nutzung von untergeordneter Bedeutung ist. Eine solche kann nur bei Flächen angenommen werden, deren Ertragsmesszahl pro Ar den Durchschnittswert der jeweiligen Gemarkung nicht übersteigt und höchstens 45 beträgt.)

Schließlich hat die Regionalplanung bei Regierungspräsidium Darmstadt auf Nachfrage am 11.02.2021 bekräftigt, dass die Flächengröße regionalplanerisch nicht raumbedeutsam ist. Die E-Mail liegt der Stadtverwaltung vor.

Die genannten Flurstücke sind mit einer Ausnahme von der Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH erworben worden.

zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Leitungsträger teilte auf Nachfrage am 08.02.2021 auch mit, dass gegen die Neuanlage und Entwicklung von Sandmagerrasenflächen keine Bedenken bestehen. Bedenken bestehen nur gegen eine Eintragung im Naturschutzregister, da die Leitung jederzeit für z.B. Reparaturarbeiten zugänglich sein müsse.

zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

externen biotopschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmenplanung in Rodgau-Dudenhofen berührt und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abzuarbeiten.

Daran ändert nach hiesiger Auffassung auch nichts, als das die Planung in einem getrennten naturschutzrechtlichen Verfahren gem. § 30 BNatSchG im Vorfeld von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg genehmigt wurde. Schließlich ist die biotopschutzrechtliche Kompensationsplanung und die hierzu erteilte naturschutzrechtliche Genehmigung direkte Folge des Bebauungsplanverfahrens.

8. **Der biotopschutzrechtlichen Kompensationsplanung Sandmagerrasen in Rodgau-Dudenhofen werden hiermit aus den genannten Gründen öffentliche Belange der Landwirtschaft entgegengestellt. Dies auch unabhängig von der dargelegten grundsätzlichen naturschutzrechtlichen Eignung der Flächen zur Entwicklung von Sandmagerrasen sowie der postulierten Flächenverfügbarkeit durch Eigentum.**

9. Im übrigen ist darauf zu verweisen, dass im Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain, zur Abgeltung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, auf RegFNP-Ebene dieser die Flächenkategorie „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ ausweist. Abgeleitet aus dem Biotopverbundsystem der kommunalen Landschaftspläne, sind diese Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet. Hierzu zählen sicherlich nicht Bereiche, die in dem Planwerk des RegFNP als „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ ausgewiesen sind.

Es sind daher in dem Bebauungsplanverfahren, zur Abgeltung des Verlustes von gesetzlichen geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG, andere Ersatzbiotopflächen zu suchen.

Alternativ hierzu wird noch allgemein auf folgende Möglichkeiten der Flächenkompensation hingewiesen:

10. Zur Kompensation der mit der Planung in Verbindung stehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sollten vorhandene Ökokonten von Kommunen, Hessenforst oder bei der Hessischen Landgesellschaft (HLG) angesiedelten Ökoagentur genutzt werden. Weiterhin wird im Hinblick auf den § 2 (1) 2 der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) auf FFH-Gebiete (Natura 2000) verwiesen.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit gemäß der Wasserrahmenrichtlinie vorgegebene Maßnahmen oder Kompensationsmaßnahmen innerhalb von Waldflächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich heranzuziehen.

11. Weitere Eingriffe in landwirtschaftliche Strukturen sind zu vermeiden!

Wir bitten abschließend gem. § 3 (2) BauGB um Mitteilung des Abwägungsergebnisses.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

gez.

(Renth)

Auch wenn keine bodeneingreifenden Maßnahmen geplant sind, werden die Kompensationsflächen auf Überreste des WK2 sondiert.

zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH wird selbstverständlich alle sich aus den bestehenden Pachtverträgen ergebenden Verpflichtungen erfüllen. Dies schließt fristgerechte Kündigungen nicht aus. Die Flächen werden aber auf jeden Fall auch weiterhin verpachtet, vorzugsweise an die derzeitigen Pächter.

Die Flächen werden auch zukünftig landwirtschaftlich genutzt werden können, denn auch die vorgesehene extensive Beweidung/Grünlandnutzung ist als solche einzustufen. Nur die Ackernutzung scheidet aus.

zu 7.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die vorliegenden Ausführungen belegen, dass die in der Stellungnahme angesprochene Abwägung erfolgt. Auch die zukünftige extensive Nutzung stellt eine landwirtschaftliche Nutzung dar, ein Dispens mit den Darstellungen des RegFNP besteht damit nicht. Die Änderungen in der Intensität der Nutzung werden selbstverständlich auch mit den Pächtern abgestimmt.

zu 8.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

In der Abwägung zwischen der Ackernutzung, für die die Stellungnahme spricht, und der geplanten extensiven Weide-/Grünlandnutzung wird die Ackernutzung zurückgestellt, denn die für die Entwicklung zum Sandmagerrasen geeigneten Flächen sind sowohl in der Stadt Babenhausen als auch ihren Nachbargemeinden rar. Zur Ackernutzung geeignete Flächen stehen hingegen umfangreich zur Verfügung.

zu 9.: Die Anregung wird nicht entsprochen.

Der RegFNP beschreibt in Kapitel 4.5, dass der Bereich für „ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ alle naturschutzrechtlichen und landschaftspflegerischen Maßnahmen bündeln soll, um ein regionales Biotopverbundsystem umzusetzen. Die Flächen können auch zur Kompensation herangezogen werden. Dies bedeutet allerdings nicht, dass Kompensationsflächen nur innerhalb dieser Flächen zulässig sind. In den Vorranggebieten für die Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Bodennutzung zwar Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Allerdings schließt dies die Anlage von

kleineren Kompensationsflächen unter 5 ha nicht aus, zumal wenn es sich bei den geplanten Maßnahmen um solcher einer extensiven Landwirtschaft handelt. Die Stellungnahme erwähnt im Übrigen nicht, dass die zur Umnutzung vorgesehenen Flurstücke im RegFNP zwar als Vorranggebiet Landwirtschaft dargestellt sind, dass diese Darstellung aber durch die Signatur für ein „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ (Flur 17 und 22) überlagert werden.

zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das den „Kaisergärten“ benachbart liegende FFH-Gebiet „in den Rödern bei Babenhäusen“ weist kein ausreichendes Entwicklungspotenzial mehr auf. Die zwischen dem FFH-Gebiet und dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen hat der Bundesforst im Rahmen eines Pool-Vertrages bereits vergeben. Nur die Landebahn des ehem. Sonderlandeplatzes stand noch zur Verfügung. Sie wird auch zur Kompensation für die biotopschutzrechtlichen Eingriffe in den „Kaisergärten“ herangezogen.

Bereits angelegte Sandmagerrasen stehen ebenfalls nicht zu Verfügung. Hier wurden nicht nur die Öko-Agentur des Landes Hessen, sondern auch mehrere Städte und Gemeinden angesprochen, von denen bekannt ist, dass sie bereits in dieser Richtung tätig waren.

Flächen in Gewässernähe scheiden aus, weil sie für die Anlage von Sandmagerrasen regelmäßig nicht geeignet sind.

Die Flächen in Dudenhofen wurden erst akquiriert, nachdem sich alle Alternativen einschl. einer Waldrodung zugunsten der Anlage von Sandmagerrasen als nicht durchführbar erwiesen hatten.

zu 11.: Der Anregung wird entsprochen.



Ihr Zeichen/Schreiben vom
09.12.2020

Unser Zeichen
710.3

Datum
04.01.2021

Brandschutztechnische Stellungnahme

Verfahren: 411-45/2020TOP1

Gemeinde: Stadtverwaltung Babenhausen

Vorhaben: Begründung zum Entwurf B-Plan Kaisergärten 2. Offenlage
"Kaisergärten"

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die geplante Maßnahme besteht aus Brandschutztechnischer Sicht **Bedenken** sofern an der vorgelegten Planung keine Änderungen vorgenommen und nachfolgende Punkte beachtet werden:

Löschwasser:

- Bei der angegebenen Zahl der Vollgeschosse von 4 und der GFZ bis 2 mit der baulichen Nutzung WA, MU,GE, SOeh

sowie der überwiegenden Bauart: feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassungen und harter Bedachung sind:

mindestens 1.600 L/min Löschwasser über eine Zeit von 2 Std. notwendig.

Bezug S.113

Auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens wird keine Festlegung des Löschwasserbedarfs mehr getroffen! Dies ist im Zuge der Erschließung durch die Gemeinde festzulegen.

Bei Abweichungen zu der oben genannten Bauart ergeben sich erhöhte Löschwasseranforderungen, diese müssen dann von der Gemeinde gemäß §45 Abs. 1 Punkt 2 und Abs.3 HBKG (Hess. Brand- und Katastrophenschutzgesetz) dem Bauherrn als Auflage verfügt werden.

- Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 08.06.2020
"Wird in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten die Geschossflächenzahl überschritten"

Postanschrift: Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg 64276 Darmstadt	Dienstgebäude/Hausadresse: Am Altstädter See 7 64807 Dieburg	Stadt- u. Kreissparkasse Darmstadt BIC HELADEF1DAS IBAN DE47 5085 0150 0000 5490 96	Sparkasse Dieburg BIC HELADEF1DIE IBAN DE21 5085 2651 0033 2001 14
---	---	--	---

Fristenbriefkasten: Jägerstorstraße 207 64289 Darmstadt	Sprechzeiten: Nur nach Vereinbarung	Ust-IdNr. DE 111 808 893	Postbank Frankfurt/Main BIC PBNKDEFF IBAN DE50 5001 0060 0011 5446 09
--	---	---------------------------------	--

Landkreis Darmstadt-Dieburg - Vorbeugender Gefahrenschutz (04.01.2021)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Anregung wird entsprochen.

Die Löschwasserversorgung wird in dem genannten Umfang aus dem öffentlichen Leitungsnetz zur Verfügung gestellt.

Auf Seite 113 der Begründung wird darauf hingewiesen, dass aus dem Leitungsnetz flächendeckend 96 m³/h zur Verfügung gestellt werden. Dies entspricht den in der Stellungnahme genannten 1.600 l/min.

Der Satz, dass die Festlegung des Löschwasserbedarfs für jedes Bauvorhaben im Einzelfall auf Ebene der Baugenehmigungsverfahren erfolgt, wird bereits um folgenden Hinweis ergänzt: „Sofern der Löschwasserbedarf nicht aus dem Leitungsnetz gedeckt werden kann, sind Löschwasserzisternen oder andere Arten der Bevorratung erforderlich und bauseits nachzuweisen.“ Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht für den vorliegenden Abwägungsprozess nicht.

so ist ein zusätzlicher Löschwasserbedarf erforderlich. In den Urbanen Gebieten wird die Geschossflächenzahl bereits um 0,6 überschritten. Um die Vielzahl der Einzelzisternen zu vermeiden sollte ein Gesamtkonzept erarbeitet werden."

An unserer Stellungnahme vom 08.06.2020 hat sich nichts geändert, diese hat nach wie vor Bestand und ist zu würdigen!

3. **Hinweis:** In Hessen wurden mit der H-VV-TB 2018 die DIN 14090 unter A.2.2.1 1/1 bauaufsichtlich eingeführt und ist zu beachten.
4. **Hinweis:** Sollten Gebäude ohne 2.Rettungsweg errichtet werden und die Brüstungshöhe der Fenster oder Stellen zum Anleitern über 8m der Geländeoberfläche liegen ist zwingend Punkt 5 der Anlage 3 des Bauvorlagenerlasses zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Anlagen

- Fachgebietsleiter -

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 08.06.2020 ist Bestandteil der koordinierten Stellungnahme des Landkreises Darmstadt-Dieburg vom 07.07.2020. Sie befindet sich in dieser Abwägungstabelle auf Seite 22, lfd. Nr. 20-25.

zu 3. und 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf die im Rahmen der Freiflächenplanung zu beachtende DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und die sich aus § 36 HBO „Erster und zweiter Rettungsweg“ ergebenden Anforderungen wird bereits in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen (Seite 58, Fußnote 10). Es handelt sich hierbei nur um einen Merkposten, da beide Fundstellen von den jeweiligen Architekten im Rahmen ihrer Tätigkeit ohnehin zu beachten sind.

Von: Landkreis Darmstadt-Dieburg - Herr Glasmann <S.Glasmann@ladadi.de>
Gesendet: Dienstag, 8. Dezember 2020 12:19
An: Franke, Lhezil <LFranke@feldmann-architekten.de>; Daniel Beitlich <daniel.beitlich@beikon.de>; 'Felix Feldmann' <FFeldmann@feldmann-architekten.de>
Cc: Landkreis Darmstadt-Dieburg - Frau Mannhardt <L.Mannhardt@ladadi.de>; born@wandmalerei-stein.de; K Aumann <k.aumann@aumannmbh.de>; 'm.aumann@aumannmbh.de' <m.aumann@aumannmbh.de>; 'Holger Fischer' <h.fischer@fischer-plan.de>; Schreiner, Oliver <Oliver.Schreiner@babenhhausen.de>

Betreff: Babenhhausen, Aschaffenburg Straße 36, Kaserne, B-Plan + Gestaltungssatzung "Kaisergärten"

Guten Tag,

an uns wird regelmäßig der Wunsch herangetragen, ein bisher nicht ausgebautes Dachgeschoss ausbauen zu können. Die Argumente, weshalb das nicht genehmigt werden wird müssen derzeit in jedem Einzelfall von uns erläutert werden, wobei die Gründe durchgehend die gleichen sind:

- Eine Belichtung der Dachräume ist mit den vorhandenen Gauben nicht möglich. Gauben, die für ausreichende Belichtung erforderlich wären, würden das Erscheinungsbild der Gebäude erheblich verändern und den Gesamteindruck nachhaltig verfälschen.
- Noch weniger lassen sich die Öffnungsgrößen für die notwendigen zweiten Rettungswege befriedigend erreichen.
- Die Dachstühle sind nicht auf einen Ausbau hin konstruiert sondern dafür ausgelegt, die teilweise sehr komplizierten Dachformen zu ermöglichen.
- In den höheren Gebäuden werden zusätzliche Brandschutzanforderungen im gesamten Gebäude erforderlich.
- Eine Belastung des Dachtragwerks durch nachträglich aufgetragenen chemischen Holzschutz ist wahrscheinlich.
- Die vorhanden Dachausbauten als Teilaufstockungen aus den 1930er sind keine überzeugenden Vorbilder.

Einerseits lehnen wir daher bisher derartige Vorhaben ab. Andererseits sehen wir, dass bei einigen Gebäuden (aktuell Gebäude 4514) die Überlegungen möglicher Käufer immer wieder in die Richtung gehen werden. Für uns wäre eine Klarstellung entweder im B-Plan oder in der Gestaltungssatzung hilfreich. Diese könnte im strengsten Fall bedeuten, dass der Ausbau bisher nicht ausgebauter Dachgeschosse mit Aufenthaltsräumen generell nicht möglich ist. In einer abgemilderten Form könnte der Ausbau ausnahmsweise unter sehr eingegrenzten Bedingungen (Erhalt des Dachtragwerks und der vorhandenen Gauben, Vorgaben über die ansonsten maximal zulässigen Eingriffe und unter der Voraussetzung, dass eine Umnutzung anders gar nicht möglich ist) zugelassen werden.

Ein weiterer Punkt für die Gestaltungssatzung sind die Vorgaben für Fenster und Türen. Für Gebäude 4509 und 4513 stimmen wir uns zur Zeit mit den Bauherren ab. Hier gibt es bereits Angebote und ein Musterfenster. In der Gestaltungssatzung wäre eine grundsätzliche Fenstertypologie und zugehörige beispielhafte Profilschnitte sinnvoll. Die Farbfassung sehen wir entsprechend der Fassung aus den 1930er Jahren und später als weiß an. In Gebäude 4513 haben wir neue Verglasungselemente in den ehemaligen Toröffnungen, die farblich abgesetzt und mit vereinfachter Aufteilung als moderne Elemente kenntlich gemacht werden sollen. Auch hieraus lassen sich für vergleichbare Elemente Vorgaben ableiten. Für Türen können aus den noch vorhandenen alten Türen ebenfalls eine Typologie und wesentliche Stilelemente abgeleitet werden.

Ich bitte Sie um Ihre Rückmeldung.

Mit freundlichen Grüßen, i.A.

Stefan Glasmann

Technische Sachbearbeitung

Landkreis Darmstadt-Dieburg - UDB (08.12.2020)

Beschlussempfehlung

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Verbindliche Vorgaben zur Gestaltung, und dies ist unabhängig davon, ob es sich um bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in einem Bebauungsplan oder um eine eigenständige Gestaltungssatzung handelt, unterliegen dem Konkretheitsgebot. Es können damit nur Vorschriften formuliert werden, die auf alle Gebäude in ihrem Geltungsbereich angewendet werden können. Wenn die Vorschriften eingehalten werden, besteht ein Anspruch auf Genehmigung. Damit ist der Genehmigungsbehörde, hier der UDB, aber die Möglichkeit genommen, im Einzelfall individuell zu reagieren. Allgemein gültige Gestaltungsvorschriften würden z.B. einen bewusst kontrastierenden Anbau aus Stahl und Glas für einen Aufzug zum Transport mobilitätseingeschränkter Personen oder zum Nachweis des zweiten Rettungsweges nicht mehr zulassen, da eine Fenstertypologie, die Glasfassaden zulassen würde, nicht zustimmungsfähig wäre. Eine Satzung wäre daher nicht geeignet, das städtebauliche Ziel einer Bewahrung und gleichzeitig behutsamen Weiterentwicklung des historischen Teilbereiches zu sichern.

Örtliche Gestaltungsvorschriften bedürfen zwar keiner ausgeführten Begründung, allerdings gestattet § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO den Erlass von Vorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen z.B. nur zur Durchführung baugestalterischer Absichten. § 91 Abs. 1 Nr. 2 HBO hebt auf die geschichtliche, künstlerische und städtebauliche Bedeutung ab. Die Vorschriften müssen damit erklärbar sein. Hierbei spielt die Nutzung eines Gebäudes als solche erst dann eine Rolle, wenn sie sich auf die Gebäudehülle auswirkt. Die Qualität eines Tragwerkes scheidet damit als Begründung für z.B. die Untersagung des Einbaus von Gauben oder Dachflächenfenstern aus. Hinzu kommt schließlich, dass Abweichungen von einmal erlassenen Vorschriften regelmäßig einer Satzungsänderung bedürfen, wobei bei den in einen Bebauungsplan integrierten Gestaltungsvorschriften die Verfahrensregeln des BauGB anzuwenden sind. Die Möglichkeit, kurzfristig auf Planungen, auch wenn diese die Zustimmung sowohl der Stadt als Satzungsgeberin als auch der UDB als Genehmigungsbehörde finden, reagieren zu können, besteht damit nicht mehr.

Gerade im Hinblick auf kreative Gestaltungsideen und ihre auf den Einzelfall projektierte Verwirklichung muss es daher bei einem Verzicht auf die angeregten Gestaltungsvorschriften bleiben. Dies gilt sowohl für die Dachlandschaft als auch die Fassadengestaltung und alle übrigen Gestaltungsmerkmale einer baulichen Anlage. Es wird aber eine eigenständige Gestaltungssatzung erarbeitet.

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, 64276 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Babenhausen
Marktplatz 2
64832 Babenhausen



Kreishaus Darmstadt
Jägerstraße 207
Raum 15 02



Telefon: 06151 / 881-16 17
Fax: 06151 / 881-22 29
E-Mail: umwelt@ladadi.de

Internet: <http://www.ladadi.de/>
Service-Nr.: 115 (ohne Vorwahl)

Datum
11. Januar 2021

Ihr Zeichen/Schreiben vom

Unser Zeichen
411-TÖB-135/16
i.V.m.126/15

Bei Schriftverkehr bitte angeben!

Bauleitplanung der Stadt Babenhausen Bebauungsplan „Kaisergärten“

hier: Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Bezug: Schreiben des Planungsbüros Fischer
vom 8. Dezember 2020, Az. Fischer/Gerhard

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stellungnahme des Fachbereiches DA-DI-Werk Eigenbetrieb für Gebäude- und Umweltmanagement ging erst jetzt bei uns ein. Hiermit reichen wir Ihnen diese nach:

Das Gelände liegt auf dem ehemaligen Kasernengelände und hat eine Gesamtfläche von ca. 58,2 ha. Hiervon entfallen auf die allgemeinen Wohngebiete ca. 17,9 ha.

In dem ausgewiesenen Geltungsbereich des Entwurfs ist bereits ein Gelände für einen Schulneubau vorgesehen. Dieser wird als Ergänzung zu den bisherigen in Babenhausen vorhandenen Schulstandorten aufgrund wachsender Schülerzahlen auch benötigt.

-2-

Postanschrift:
Der Kreisausschuss des
Landkreises Darmstadt-Dieburg
64276 Darmstadt

Dienstgebäude/Hausadresse:
Jägerstraße 207
Darmstadt-Kranichstein
Zentrale: 06151 / 881-0

Stadt- u. Kreissparkasse Darmstadt
BIC HELADEF1DAS
IBAN DE47 5085 0150 0000 5490 96

Sparkasse Dieburg
BIC HELADEF1DIE
IBAN DE21 5085 2651 0033 2001 14

Fristenbriefkasten:
Jägerstraße 207
Darmstadt-Kranichstein

Sprechzeiten:
Donnerstag 08.00 - 12.00 Uhr
14.00 - 17.00 Uhr

Ust-IDNr: DE 111 608 693

Postbank Frankfurt/Main
BIC PBKDE333
IBAN DE50 5001 0000 0011 5446 09

Landkreis Darmstadt-Dieburg - DA-DI-Werk (11.01.2021)

Beschlussempfehlung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan weist den Standort der geplanten Schule als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule aus. Das Maß der baulichen Nutzung ist nicht festgesetzt, es folgt der Zweckbestimmung. Damit können auch drei Vollgeschosse gebaut werden.

Der Eintrag von ein- bzw. zwei Vollgeschossen im Städtebaulichen Entwurf ist nicht verbindlich.

Die in der Plangrafik dargestellte Geschossigkeit (II) sehen wir für die Größe der Schule und deren Bedarfe jedoch als zu gering an.

Für die Planung der Schule sollte eine 3-Geschossigkeit gewährleistet sein, um so das Gebäude und seine Grundfläche möglichst kompakt zu halten. Wir bitten dies in den Plänen anzupassen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Stapp'.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64276 Darmstadt

Magistrat der Stadt
Babenhausen
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.06/11-2019/6
Ihr Ansprechpartner: Petra Langsdorf
Zimmernummer: 3.045
Telefon/ Fax: 06151 12 6328/ +49 611 327642287
E-Mail: petra.langsdorf@rpda.hessen.de
Datum: 4. Januar 2021

**Bauleitplanung der Stadt Babenhausen
Bebauungsplanentwurf „Kaisergärten“
Stellungnahme gemäß § 4 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)
Meine Stellungnahmen vom 5. November 2018, Az.: III 31.2 – 61d 02/01-140 und
15. Juli 2020, Az.: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.06/11-2019/4**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. zu der erneut vorgelegten Planung wird aus regionalplanerischer Sicht auf die o. a. Stellungnahmen vom 5. November 2018 und 15. Juli 2020 verwiesen, die unverändert Gültigkeit haben.
Die Hinweise in der Stellungnahme vom 15. Juli 2020 wurden aufgegriffen; d. h. in der Begründung zum Bebauungsplan wurde zum einen unter Ziffer 5.1 nun der im Regionalplan Süd Hessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) für den Zeitraum von 2002 bis 2020 ermittelte Flächenwert von maximal 40 ha die Siedlungsentwicklung für Babenhausen ins Verhältnis zu den in diesem Zeitraum bereits planerisch in Anspruch genommenen Flächen gesetzt und zum andern der Verweis auf weitere Ausführungen zu den regionalplanerischen Dichtevorgaben von zuvor Kapitel 12.2.8 in Kapitel 12.4 korrigiert.
Aus der Sicht des Naturschutzes (Planungen und Verfahren) teile ich Ihnen folgendes mit:
2. Durch den o.g. Bebauungsplan werden nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Sandmagerrasen in einer Größenordnung von ca. 5,4 ha überplant.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof
64283 Darmstadt

Internet:
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



Regierungspräsidium Darmstadt (04.01.2020)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 05.11.2018 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes war bereits Gegenstand der Abwägung. Die Stellungnahme vom 15.07.2020 zum Entwurf des Bebauungsplanes befindet sich in dieser Abwägungstabelle auf den Seiten 52 bis 59.

Aus den Unterlagen geht hervor, dass die zuständige Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt - Dieburg hierfür eine biotopschutzrechtliche Ausnahme, Az.: 411.1-NAT_200949-BAB vom 26. Oktober 2020, erteilt hat.

Die von mir zu vertretenden naturschutzrechtlichen Belange sind im Rahmen der 26. Flächennutzungsplanänderung geltend gemacht worden. Daher verweise ich bezüglich des vorliegenden Bebauungsplans auf die Stellungnahme der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt Dieburg.

3. Die im Dezernat III 33.1 -**Verkehrsinfrastruktur Straße und Schiene - ansässige Landes-eisenbahnaufsicht (LEA)** stellt fest, dass es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass sich im Plangebiet Eisenbahn- bzw.- Gleisanlagen befinden oder befanden. Aus Sicht der LEA bestehen daher keine Bedenken gegen die o. g. Bauleitplanung der Stadt Babenhausen. Außer den eisenbahnrechtlichen Belangen sind keine weiteren Belange des Dezernats III 33.1 betroffen.
4. Das für die Belange des **Straßenverkehrs** zuständige Dezernat III 33.2 teilt mit, dass bei der Betroffenheit von Bundesstraßen der Kreis Darmstadt-Dieburg zuständig sei, bei anderen Straßen die Stadt Babenhausen selbst und, sofern noch nicht geschehen, diese beiden Straßenverkehrsbehörden zu beteiligen seien.

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Abwasser

5. Das Abwasser aus dem geplanten Baugebiet ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Die Erschließung des Baugebietes ist erst dann zulässig, wenn die Nachweise über die geordnete Ableitung durch das kommunale Kanalnetz und die ordnungsgemäße Abwasserbehandlung aus der entstehenden Belastung der kommunalen Kläranlage gewährleistet ist. Aus den Nachweisen resultierende Maßnahmen sind vor Beginn der Erschließung umzusetzen. Die Nachweise sind dem Regierungspräsidium Darmstadt vorzulegen.
6. Die kommunale Abwassersatzung ist zu beachten.
7. Für die Einleitung von Abwasser in ein Gewässer oder die Kanalisation, was den Anhängen der Abwasserverordnung vom 15.10.2002 (BGBl. S. 4047) in der neuesten Fassung vom 14.10.2004 unterliegt, ist bei der Wasserbehörde eine Erlaubnis nach § 71 Hessisches Wassergesetz zu beantragen.
8. Flächen zur Lagerung von Stoffen, aus welchen eine Gefährdung für das Grundwasser und Oberflächengewässer ausgehen kann, Stell- und Umschlagplätze sind in wasserundurchlässiger Straßenbauweise auszuführen. Das von den Flächen abfließende verunreinigte Niederschlagswasser ist einer kommunalen Abwasseranlage zuzuführen. Alternativ kann eine Einleitung in ein Gewässer oder Versickerung in das Grundwasser

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 3. und 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Verkehrsbehörden des Landkreises Darmstadt-Dieburg und der Stadt Babenhausen sind an dem Bauleitplanverfahren beteiligt.

zu 5.: Den Anregungen wird entsprochen.

Im Bestand entwässert die ehem. Kaserne weitestgehend im Mischsystem und ist über zwei zentrale Rückhalteanlagen an das Mischsystem der Stadt Babenhausen angeschlossen. Die bestehenden Kanäle innerhalb des Plangebietes sind komplett zurückzubauen, mit Ausnahme von einzelnen Teilabschnitten, welche aufgrund der passenden Lage auch weiterhin verwendet werden können. Das neue Abwassernetz ist so geplant, dass lediglich das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet wird. Das übrige Wasser wird vor Ort versickert. Die Nachweise einer ordnungsgemäßen Abwasserab- und Abwasserbehandlung werden dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorgelegt.

zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Einleiterlaubnis für die einzelnen Teilflächen wird rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen beantragt.

zugelassen werden. Das verunreinigte Niederschlagswasser ist vor der Einleitung oder Versickerung durch eine Abwasserbehandlungsanlage zu reinigen.

9. Für die Einleitung oder Versickerung des Abwassers aus den betrieblich genutzten Flächen ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Einleiterlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.
10. Für die Einleitung oder Versickerung sind die Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang von Niederschlagswasser) und die DWA-Richtlinie A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Regenwasser), sowie die Arbeitsblätter DWA-A 102-1/BWK-A 3-1 und DWA-A 102-2/BWK-A 3-2 zu beachten.
11. Unbelastetes Regenwasser ist nach Möglichkeit in das Grundwasser zu versickern oder in einen Vorfluter einzuleiten. Für die Versickerung bzw. Einleitung ist bei der zuständigen Wasserbehörde nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.
12. Da der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet vorsieht, geht bei Brandfällen eine erhöhte Gefahr durch den Anfall von kontaminiertem Löschwasser auf das Grundwasser, Vorflutsystem oder die Abwasseranlagen aus. Die Bauleitplanung ist durch ein Löschwasserrückhaltekonzept, z.B. mit zentralen oder dezentralen Lösungen, zu ergänzen.
13. Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen z.B. Eigenbetriebstankstelle, Heizöllager, Gefahrstofflager) sind Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 (Bundesgesetzblatt 2017, Teil I, Nr. 22, S. 905) einzuhalten.

Immissionsschutz

14. Die fachlich inhaltliche Bearbeitung der Unterlagen hat ergeben, dass gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf „Kaisergärten“ der Stadt Babenhausen hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes weiterhin Bedenken bestehen.

Die Tatsache, dass ein ganz erheblicher Teil der textlichen Festsetzungen zu dem Bebauungsplan allein der Lösung der immissionsschutzrechtlichen Konflikte, im Wesentlichen dem des Straßenverkehrs, dient, zeigt die Schwierigkeiten der vorliegenden Planung.
15. Insbesondere der in meiner Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 festgestellte Konflikt, dass große Teile des Plangebietes als urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen, diese tatsächlich dann aber doch ganz überwiegend zum Wohnen entwickelt werden sollen, bleibt unverändert.
16. Auch die Feststellung, dass die gesamten Bereiche in unmittelbarer Nähe zur B26 erheblich durch Straßenlärm belastet sind, hat weiterhin Gültigkeit. Eine Änderung der Planung in diesem Punkt erfolgt nicht.

zu 8. bis 11.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Sie werden im Zuge der Erstellung des Entwässerungskonzeptes und im Vollzug des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden.

zu 12.: Der Anregung wird nicht entsprochen.

Die Löschwasserrückhaltung ist in mehreren Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien geregelt. Beispielhaft angesprochen seien der Besorgnisgrundsatz in § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), die Löschwasserrückhalterichtlinie (LöRüRL) und die Anlagenverordnung VAWS. Zur Umsetzung dieser Vorgaben gibt es in Hessen eine ministerielle Handlungsempfehlung mit dem Titel „Vollzug des Gebotes zur Rückhaltung verunreinigter Löschmittel im Brandfall“.

Auch im Brandfall darf es durch die Löschmittel nicht zu einer Boden- oder Gewässer-Verunreinigung kommen. Da aber kein Brandfall und auch kein Löschwasser dem anderen gleicht, muss die Entsorgung als Teil eines ganzheitlichen Brandschutz- und Sicherheitskonzepts für jeden Betrieb getrennt geregelt werden.

Die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH wird sich zeitnah mit der Freiwilligen Feuerwehr Babenhausen e.V. in Verbindung setzen, um Brandfälle im Gewerbegebiet durchzuspielen und die ggf. notwendigen Maßnahmen für eine Löschwasserrückhaltung vorbereiten zu können.

Für den vorliegenden Abwägungsprozess in Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kaisergärten“ ergibt sich hieraus aber kein Handlungsbedarf.

zu 13.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht nicht, da die AwSV unabhängig der Existenz eines Bebauungsplanes gilt und anzuwenden ist.

zu 14.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die angesprochenen Festsetzungen zeigen nur, dass die verschiedenen Emittenten erfasst und untersucht sowie Maßnahmen gegen zu erwartende Immissionen gearbeitet und in den normativen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen worden sind. Dies ist nicht zu beanstanden.

17. Ebenso findet die von mir dargestellte Problematik hinsichtlich schallgedämmter Lüftungseinrichtungen nach wie vor keinen Eingang in die Planung. Besonders der von mir gemachte Vorschlag an dieser Stelle über die sog. „Hafen-City-Fenster“ nachzudenken, ist nach wie vor unberücksichtigt. Lediglich im Bereich des geplanten Nahversorgers werden diese, da nicht zulässig, aus den Festsetzungen herausgenommen.
- Weitere Änderungen, die immissionsschutzrechtlichen Belange betreffend, hat die Planung nicht erfahren.
18. Auf eine Wiederholung der einzelnen Punkte und Ausführungen meiner Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 wird an dieser Stelle verzichtet. Da sich an den Inhalten der Planung praktisch nichts verändert hat, verweise ich auf meine Stellungnahme vom 15. Juli 2020.
- Weitere Anregungen und/oder Hinweise werden nicht geltend gemacht.
19. Aus Sicht der Dezernate **Wasserversorgung/Grundwasserschutz, Oberflächengewässer und Bodenschutz** bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.
20. Von der **Bergaufsicht** wird mitgeteilt, dass als Datengrundlage für die Stellungnahme folgende Quellen herangezogen wurden:
Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;
Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;
Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.**
- Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:
- Rohstoffsicherung: Ca. 100 m südöstlich des Vorhabengebiets weist der RPS/RegFNP 2010 ein „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ für Kiessand aus. Der Bergaufsicht liegt derzeit kein Antrag auf einen Betriebsplan für Gewinnungstätigkeiten vor. Im Falle eines eventuellen künftigen Abbaus sind jedoch entsprechende Auswirkungen (Lärm- und Staubimmissionen) nicht auszuschließen.
- Aktuelle Betriebe: Nordöstlich des Plangebietes befindet sich der unter Bergaufsicht stehende Kiessand-Tagebau „Schumann“. Obwohl sich Teile dieses Betriebs bereits in der Rekultivierungsphase befinden, sind Lärm- und Staubimmissionen nicht auszuschließen.
- Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet selbst ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.
- Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

zu 15.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Urbane Gebiete i.S. § 6a BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. § 6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO besagt ausdrücklich, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. Von daher sind die Darstellungen des Städtebaulichen Entwurfes nicht zu beanstanden. Nach dem Bebauungsplan können und sollen in Abhängigkeit der jeweiligen Nachfrage vor allem in den Erdgeschoss auch andere Nutzungen außer Wohnen untergebracht werden. Die Ausweisung des Urbanen Gebietes ist daher auch weiterhin nicht zu beanstanden.

zu 16.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Bebauung entlang der Bundesstraße ist im Wesentlichen Bestand. Der Wiederbezug erfolgt erst, wenn der Lärmschutzwall entlang des östlichen Allgemeinen Wohngebietes gebaut ist und die Gebäude innerhalb des allgemeinen Wohngebietes und des Urbanen Gebietes über den erforderlichen passiven Schallschutz verfügen. Damit ist auch dieser Aspekt in der Abwägung ausreichend bearbeitet.

zu 17.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Da der Einbau sog. „Hafen-City-Fenster“ seitens der Schalltechnischen Untersuchung nur in dem genannten Bereich angeregt worden war, bestand und besteht auch keine Notwendigkeit, diese Form des objektbezogenen Schallschutzes in der Diskussion weiter zu vertiefen.

Weitere Änderungen, die immissionsschutzrechtlichen Belange betreffend, waren nicht notwendig, da hierzu bereits im Zusammenhang mit der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 15.07.2020 ausführlich Stellung genommen wurde, vgl. Seite 55 lfd. Nr. 17 bis 20.

zu 18.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme ist ebenfalls Gegenstand dieser Abwägungstabelle; vgl. Seite 55 lfd. Nr. 17 bis 20.

zu 19. und 20.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

21. Der **Kampfmittelräumdienst** wurde nicht erneut beteiligt.
22. Eine **verfahrensrechtliche Prüfung** ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Petra Langsdorf

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:
Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier:
<https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

zu 21. und 22.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Babenhäuser, Aschaffener Straße
Bauleitplanung; Bebauungsplan "Kaisergärten"
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und teilweise im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Der Bereich der Flakstellung ist im beiliegenden Lageplan -1- rot gekennzeichnet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer **Tiefe von 5 Metern** (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern.

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
B 4842-2020
Ihr Zeichen: Frau Julia Gerhard
Ihre Nachricht vom: 03.12.2020
Ihr Ansprechpartner: Maria-Elisabeth Schäfer
Zimmernummer: 3.46
Telefon/ Fax: 06151 12 65 01 / 12 5133
E-Mail: dieter.schwetzer@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de
Datum: 14.12.2020

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (14.12.2020)

Beschlussempfehlung**Der Anregung wird entsprochen.**

Soweit noch nicht erfolgt wird vor bodeneingreifenden Maßnahmen eine Sondierung auf Kampfmittel entsprechend den Vorgaben des KMRD vorgenommen.

Im Städtebaulichen Vertrag ist vereinbart, dass die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhäuser mbH die Flächen auf dem Kasernenareal und alle außerhalb liegenden Flächen, auf denen im Rahmen der Erschließung Ausbauarbeiten mit Bodeneingriffen erfolgen, auf Kampfmittelfreiheit untersuchen lässt. Der Abschlussbericht zur Kampfmittelsondierung und -räumung sowie die Erklärung zur Kampfmittelfreiheit sind der Stadt sowie dem Regierungspräsidium Darmstadt vorzulegen.

Die Stellungnahme deckt sich inhaltlich weitgehend mit der im Rahmen der ersten Auslegung des Bebauungsplanentwurfes eingegangenen Stellungnahme vom 03.07.2020 (vgl. Seite 60). Allerdings sind die Anlagen von besserer Qualität, so dass auch die Stellungnahme vom 14.12.2020 in die Abwägungstabelle aufgenommen wird. Bei den in den nachfolgenden Karten grün unterlegten Flächen handelt es sich um solche, die bereits auf das Vorhandensein von Kampfmitteln untersucht worden sind. Bei den rot umrandeten Flächen handelt es sich um Verdachtspunkte, dies betrifft auch das Gewerbegebiet, wobei hier aufgrund der vorhandenen Befestigung eine großzügige Abgrenzung der Flächen um die ehem. Flakstellungen erfolgte.

Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.

Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

<http://www.rp-darmstadt.hessen.de>

(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Mit einer Luftbilddetaillauswertung wurden mehrere Verdachtspunkte ermittelt, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Die Punkte wurden koordinatenmäßig erfasst und sind in den beiliegenden Lageplänen -1- und -2- rot gekennzeichnet.

Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennahen magnetischen Störungen wie Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich.

Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese Verdachtspunkte außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befinden und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

Teilbereiche wurden bereits überprüft. Die untersuchten Flächen (Tiefenangaben in Meter) sind in den beiliegenden Lageplänen grün dargestellt.

Die Daten der überprüften Flächen mit den angegebenen Freigabetiefen wurden von den ausführenden gewerblichen Kampfmittelräumfirmen an den KMRD übermittelt und in das KMIS System ohne Vor-Ort-Kontrollen übertragen.

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

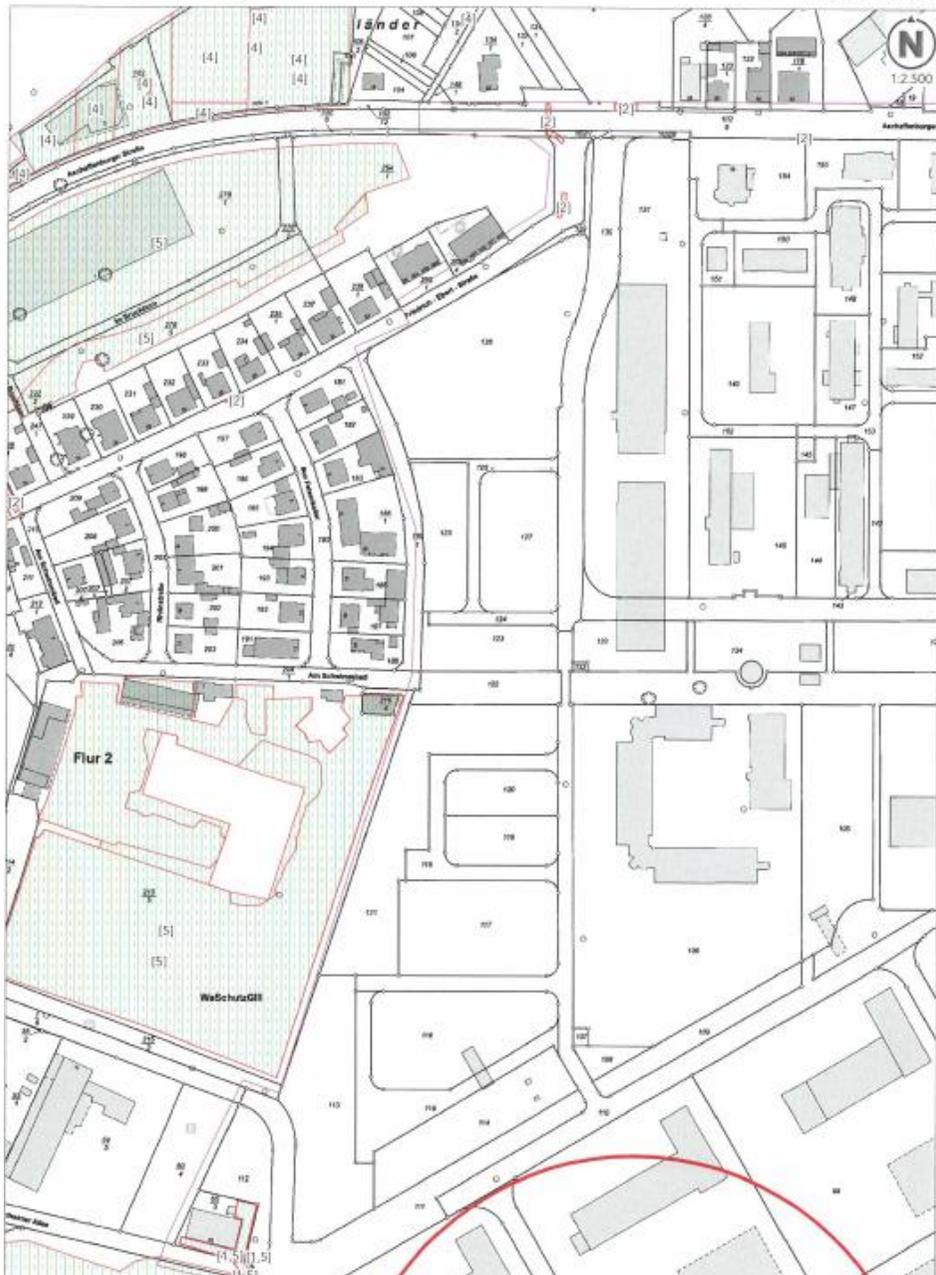
Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen

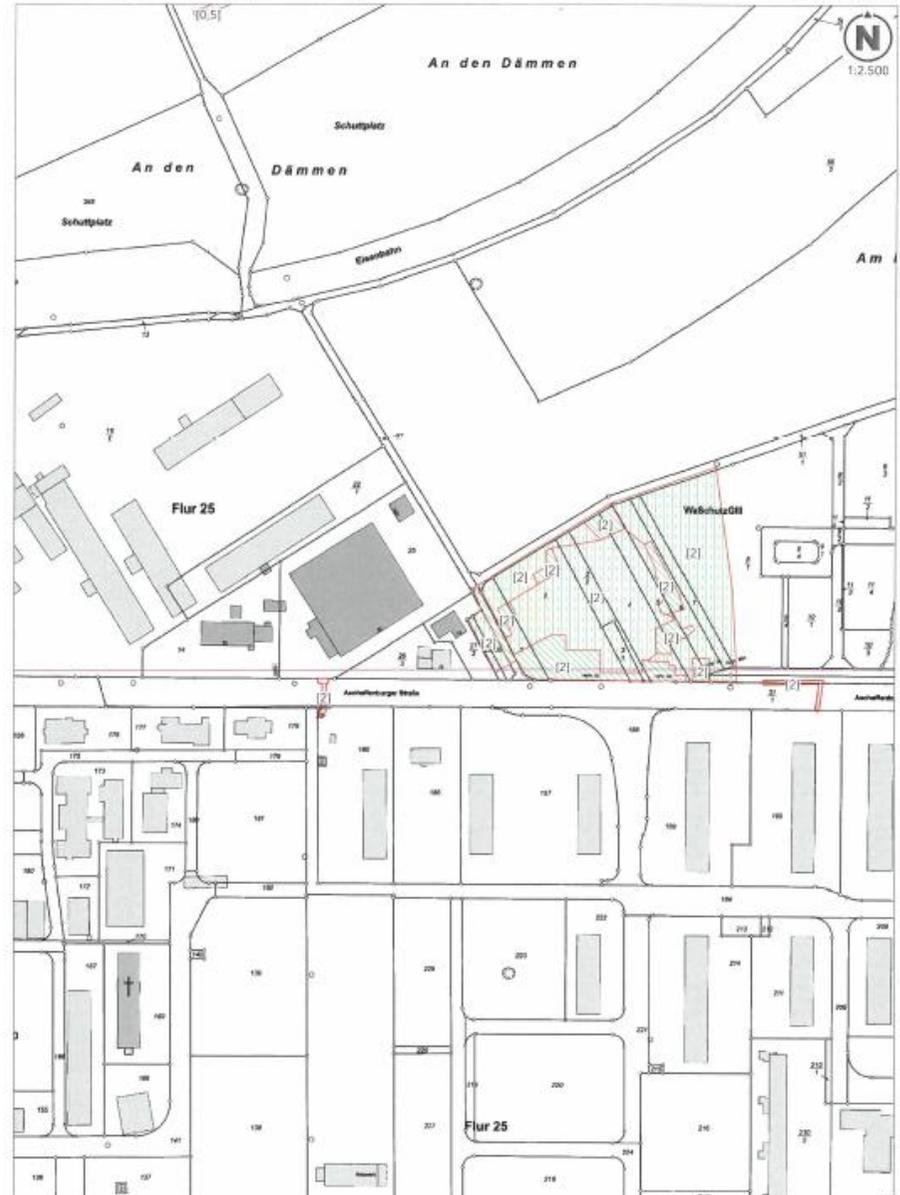
Im Auftrag

gez. Dieter Schwetzler



© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

<p>Luftbildbewertung, Messpunkte</p> <ul style="list-style-type: none"> Verdichtungsstelle WP überprüf (Bombenbesuch) Verdichtungsstelle überprüf (Bombenbesuch) Flächentilgung 	<p>Kampfmittelkontamination</p> <p> Flächen mit unterschiedlicher Dichte an Kampfmitteln, die auf das Vorhandensein von Kampfmitteln hinweisen</p>	<p>Regierungspräsidium Darmstadt</p> <p>Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen</p> <p>64278 Darmstadt, Luisenplatz 2</p> 
--	---	---



© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

<p>Luftbildbewertung, Messpunkte</p> <ul style="list-style-type: none"> Verdichtungsstelle WP überprüf (Bombenbesuch) Verdichtungsstelle überprüf (Bombenbesuch) Flächentilgung 	<p>Kampfmittelkontamination</p> <p> Flächen mit unterschiedlicher Dichte an Kampfmitteln, die auf das Vorhandensein von Kampfmitteln hinweisen</p>	<p>Regierungspräsidium Darmstadt</p> <p>Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen</p> <p>64278 Darmstadt, Luisenplatz 2</p> 
--	---	--



© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

- | | |
|--|---|
| <p>Luftbildmessung, Messpunkte</p> <ul style="list-style-type: none"> Verdachtspunkt VP überprüfz (Bauwerk/Grund) Verdachtspunkt überprüfz Bombenrichter Flakstellung | <p>Kampfmitteluntersuchung</p> <ul style="list-style-type: none"> Fläche mittels verschiedener Detektorverfahren auf das Vorhandensein von Kampfmitteln untersucht |
|--|---|

Regierungspräsidium Darmstadt

**Kampfmittelräumdienst
des Landes Hessen**

64278 Darmstadt, Luisenplatz 2



© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

- | | |
|--|---|
| <p>Luftbildmessung, Messpunkte</p> <ul style="list-style-type: none"> Verdachtspunkt VP überprüfz (Bauwerk/Grund) Verdachtspunkt überprüfz Bombenrichter Flakstellung | <p>Kampfmitteluntersuchung</p> <ul style="list-style-type: none"> Fläche mittels verschiedener Detektorverfahren auf das Vorhandensein von Kampfmitteln untersucht |
|--|---|

Regierungspräsidium Darmstadt

**Kampfmittelräumdienst
des Landes Hessen**

64278 Darmstadt, Luisenplatz 2

An den Magistrat und
die Stadtverordnetenversammlung
der Stadt Babenhausen/Hessen
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

vorsorglich zugleich als Mail zu Händen: oliver.schreiner@babenhhausen.de
mit oben genannter Anschrift

Betreff: **Bebauungsplan „Kaisergärten“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorgenannten Bebauungsplan auch in der Fassung, die er durch die Änderung gemäß der Offenlegung vom 23.11.2020 (Babenhäuser Zeitung vom 26.11.2020, S.6.) erhalten soll, erkläre ich als Eigentümerin des von den erheblichen zusätzlichen verkehrsbedingten Emissionen betroffenen Grundstücks von Babenhausen Flur 12, Flurstück 25/5, GF, Südring 29, folgende **Einwendungen**:

Der vorgenannte Bebauungsplan leidet weiterhin und erst recht in der nunmehr vorgesehenen Fassung an erheblicher ermessensfehlerhafter Abwägung:

Insbesondere würden die Auswirkungen des dadurch verursachten weiteren Anwachsens des Straßenverkehrs nicht ordnungsgemäß und vollständig berücksichtigt. Dadurch würde die ohnehin bereits bisher unzumutbar hohe verkehrsbedingte Belastung der Anwohner vor allem der Darmstädter Straße und des Südrings (hier meines vgl. Grundstücks) mit Lärm, Abgasen, sonstigen Schadstoffen und Erschütterungen weiter erhöht und damit die Gesundheit der Anwohner gefährdet, die Böden dauerhaft schadstoffbelastet, und der Verkehrswert der Grundstücke erheblich gemindert. Irgendwelche, die Betroffenen wenigstens teilweise entlastenden Schutzmaßnahmen werden nicht einmal erwogen. Hierzu lege ich als Beispiel die (anonymisierte) Kopie eines Schreibens des Hessischen Straßenbauamtes Darmstadt vom 19.12.1988 vor, auf das ich Bezug nehmen darf.

Dies beruht auch auf unzulässiger Bindung des eigenverantwortlich auszuübenden Planungsermessens der Stadt durch vertragliche Gestaltung der Zusammenarbeit mit den Investoren, § 1 III 1, 2, IV, V, VI Nr. 1,2,7, VII BauGB, § 2 I 1, III, IV BauGB.

Alle vorstehenden Fragen sind von Amts wegen im Verwaltungs-, ggf. in einem Gerichtsverfahren zu prüfen. Insbesondere sollen alle erforderlichen Untersuchungen von unabhängigen, öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen erfolgen, die nicht von der Konversionsgesellschaft beauftragt sind.

Ich bitte um Mitteilung des Ergebnisses der Behandlung meiner Einwendungen im Verwaltungsverfahren.

Babenhausen, den 8.12.2020

Bürger 1 (08.12.2020)

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Nachhaltig Abhilfe würde nur die eine Ortsumfahrung schaffen. Die Ortsumfahrung im Zuge der B26 ist zwar im Bundesverkehrswegeplan 2030 enthalten, aber nur als „weiterer Bedarf“ (Projektliste Straße, Hessen lfd. Nr. 111). Ihr Bau ist daher zeitlich nicht absehbar. Die Stadt Babenhausen hat aber schon im Jahr 2018 eine gesamtstädtische Untersuchung mit dem Titel „Stadtentwicklungskonzept Mobilität“ beauftragt, die Möglichkeiten aufzeigen soll, wie die Stadt eigenständig tätig werden kann, um auch die Ortsdurchfahrt im Zuge der B26 mittel- und langfristig zu entlasten. Es handelt sich hierbei aber um eine Maßnahme, die unabhängig von der Entwicklung der „Kaisergärten“ zu sehen ist.

Die Stadt Babenhausen hat sich deshalb dafür entschieden, die Möglichkeiten einer Optimierung des Bestandsnetzes untersuchen zu lassen. Maßgeblich hierfür ist der prognostizierte Kfz-Verkehr 2030. Gegenstand der Verkehrsuntersuchung ist die Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen zu erwartender Neuverkehre auf dem Netzabschnitt B26 / L3116 und hieraus abgeleitet Maßnahmen zur Optimierung des Bestandsnetzes. Auf den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung aufbauend wurden Lärm- und Luftschadstoffe untersucht.

Die Schalltechnische Untersuchung hat die Aufgabe, die Streckenabschnitte mit erhöhtem Handlungsbedarf zu benennen. Da aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Schallschutzwände entlang der Grundstücksgrenzen ausscheiden, bleiben nur verkehrslenkende Maßnahmen und Maßnahmen des passiven Schallschutzes. Die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH hat auf Anregung der Stadt Babenhausen den Hauseigentümern entlang der klassifizierten Straßen einschließlich der betroffenen Wohnhäuser einmündender Straßen angeboten, die individuelle Betroffenheit durch einen Schallgutachter der TÜV Süd Industrie Service GmbH und einen vereidigten Bausachverständigen prüfen zu lassen und im Bedarfsfall die Kosten für passive Schallschutzmaßnahmen zu übernehmen.

Dieses Vorgehen deckt sich mit dem des damaligen Hessischen Straßenbauamtes Darmstadt aus dem Jahr 1988 (vgl. Seite 231). Es ist aufgrund der Anonymisierung leider nicht ersichtlich, ob damals auch die Eigentümerin des Anwesens Südring 29 angeschrieben worden war.



HESSISCHES
STRASSENBAUAMT DARMSTADT

6100 DARMSTADT, den 19.12.1988
Groß-Gerauer Weg 4
Postfach 4050
Telefon 33061 (Vermittlung)
Durchwahl: 3306240.

In der Antwort bitte vorstehendes Geschäftszeichen angeben

6113 Babenhausen

Betr.: Zuschuß zu Lärmsanierungsmaßnahmen an der B 26
in der Ortsdurchfahrt Babenhausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Verkehrslärmpegel an Ihrem Wohnhaus an der B 26 liegt über dem für die Gebietsart maßgebenden Grenzwert.

Aus diesem Grunde gewährt das Hess. Straßenbauamt Darmstadt (zur Zeit auf freiwilliger Basis) einen Zuschuß bis zu 75 % der notwendigen Kosten für den Einbau von Lärmschutzfenstern, gegebenenfalls Auskleiden von Rolladenkästen, Wandverbesserung usw. an Wohnräumen, die nicht nur für den vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind wie: Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer und Küche.

Unabhängig davon, ob bereits neue Fenster (auch Isolierverglasung) eingebaut wurden, oder die Absicht besteht passiven Lärmschutz durchzuführen, bitte ich das beigefügte Antragsformular vollständig ausgefüllt zurückzusenden.

Nach Eintreffen einer genügend großen Anzahl von Anträgen wird mit Ihnen am oben genannten Wohnhaus ein Ortstermin vereinbart, an dem der Umfang der Lärmsanierungsmaßnahme ermittelt und eine Information über den weiteren Ablauf gegeben wird.

Um uns und den einschlägigen Handwerksfirmen unnötige Arbeit zu ersparen, bitte ich Sie bis zum Ortstermin keine schriftlichen Angebote einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:


(Goldbach)
Verf.-Angest.

Nach der Schalltechnischen Untersuchung der TÜV Süd Industrie Service GmbH vom 24.11.2020 liegt schon der nördliche Garagenanbau des Wohnhauses Südring 29 in einem Bereich, der eine Beaufschlagung von

- tags unter 55-60 dB(A) und
- nachts unter 50-55 dB(A)

erfährt. Die Vergleichswerte für eine Lärmvorsorge liegen bei 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Von daher war eine direkte Ansprache nicht angezeigt.

Bürger €1

An den Magistrat
und die Stadtverordnetenversammlung
der Stadt Babenhausen/Hessen
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

NR.	IV	1 IV
Datum:	30. Dez. 2020	Erh.
MAG.	Stadt. VO	Erh.

vorsorglich mit Anlage zugleich als Mail zu Händen: oliver.schreiner@babenhhausen.de
mit oben genannter Anschrift

Betreff: **Bebauungsplan „Kaisergärten“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorgenannten Bebauungsplan auch in der Fassung der erneuten Offenlegung gemäß Babenhäuser Zeitung vom 10.12.2020, S. 8, erkläre ich als Eigentümerin des von den erheblichen hierdurch verursachten zusätzlichen verkehrsbedingten Emissionen betroffenen Grundstücks von Babenhausen Flur 12, Flurstück 25/5, GF, Südring 29, folgende **Einwendungen**:

Der Bebauungsplan leidet weiterhin und erst recht in der nunmehr vorgesehenen Fassung an erheblicher ermessensfehlerhafter Abwägung:

Insbesondere würden die Auswirkungen des dadurch verursachten weiteren Anwachsens des Straßenverkehrs nicht ordnungsgemäß und vollständig berücksichtigt. Dadurch würde die ohnehin bereits bisher unzumutbar hohe verkehrsbedingte Belastung der Anwohner vor allem der Darmstädter Straße und des Südrings (hier: meines vg. Grundstücks) mit Lärm, Abgasen, sonstigen Schadstoffen (wie z.B. Reifen- und Bremsabrieb) und Erschütterungen weiter erhöht und damit die Gesundheit der Anwohner gefährdet, die Böden dauerhaft und sich über die Zeit permanent verstärkend schadstoffbelastet, und der Verkehrswert der Grundstücke erheblich gemindert. Der in Zukunft eher steigende Eisenbahnverkehr ist nicht berücksichtigt. Irgendwelche, die Betroffenen wenigstens teilweise entlastenden Schutzmaßnahmen werden nicht einmal erwogen. Hierzu lege ich als Beispiel die (anonymisierte) Kopie eines Schreibens des Hessischen Straßenbauamtes Darmstadt vom 19.12.1988 vor [✓]. Hierauf und auf die ihm zu Grunde liegenden Akten wird verwiesen.

Die ermessensfehlerhafte Abwägung beruht auch auf unzulässiger Bindung des eigenverantwortlich auszuübenden Planungsermessens der Stadt durch vertragliche Gestaltung der Zusammenarbeit mit den Investoren, § 1 III 1, 2, IV, V, VI Nr. 1,2,7, VII, § 2 I 1, III, IV BauGB.

Ordnungsgemäße Beteiligung der Öffentlichkeit und Wahrung des Datenschutzes erscheinen fraglich.

Alle zur Wirksamkeit des Bebauungsplanes erforderlichen Tatsachen und formell- und materiellrechtlichen Fragen sind von Amts wegen im Verwaltungs-, ggf. in einem Gerichtsverfahren, zu prüfen. Insbesondere müssen hierbei alle erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen von unabhängigen, öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen erfolgen, die nicht von der Konversionsgesellschaft beauftragt sind.

Ich bitte um Mitteilung des Ergebnisses der Behandlung meiner Einwendungen im Verwaltungsverfahren.

Empfangsbestätigung erbitte ich auf beigefügter Kopie dieses Schreibens.

Babenhausen, den 28. Dezember 2020

Bürger 1 (28.12.2020)

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Stellungnahme ist weitgehend identisch mit der Stellungnahme vom 08.12.2020. Insofern kann auf die Ausführungen der beiden vorhergehenden Seiten verwiesen werden.

Ergänzend sei an dieser Stelle auf zwei bisher noch nicht angesprochene Aspekte hingewiesen:

Bis zum Abzug des US-Streitkräfte im Jahr 2007 war die Kaserne über 100 Jahre Standort von militärischen Einrichtungen. Der Bahnhof wurde für Truppen- und Materialtransporte genutzt. Das inzwischen aufgegebenen Flugsportgelände zeugt noch von dem vormaligen, militärisch genutzten Sonderladeplatz. Die US-Streitkräfte haben die Kaserne um diverse Einrichtungen erweitert. Exemplarisch genannt sei die Housing-Area mit ihren mehr als 40 Mehrfamilien- und Doppelhäusern und die Einrichtungen zur Reparatur und Wartung von schwerem militärischem Gerät. Das heutige FFH-Gebiet diente als Truppenübungsplatz, die Reste der früheren Raketenstellungen sind noch sichtbar.

Diese Nutzungen haben auch Verkehr erzeugt, der über die bestehenden Straßen abgewickelt wurde. Die hierdurch verursachten Lärm- und Schadstoffemissionen (und bei Kettenfahrzeugen auch Erschütterungen) sind mit der Aufgabe der Kaserne entfallen. Die Erinnerungen hieran sind verschwunden. Diesen Prozess unterstützt haben mag, dass die Kaserne während ihrer Nutzung durch die US-Streitkräfte faktisch exterritoriales Gebiet war, dass sich der Wahrnehmung durch den überwiegenden Teil der Bevölkerung der Stadt Babenhausen entzog.

Für den vorliegenden Abwägungsprozess ist die vormalige Nutzung auch nicht relevant. Die Aufgabe der vormaligen Nutzung hat aber zu einer Situation geführt, auf die die Stadt Babenhausen reagieren musste. Nach der offiziellen Rückgabe der ehem. Kaserne an die Bundesrepublik Deutschland hat sich die Stadt Babenhausen gemeinsam mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) entschlossen, einen Rahmenplan für das Kasernenareal zu entwickeln und durch die „Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen“ (DGNB) zertifizieren zu lassen.

Ausgangspunkt für die Entwicklung war der preisgekrönte städtebauliche Entwurf „grünkern“ der Arbeitsgemeinschaft metris architekten stadtplaner / Labor für urbane Orte und Prozesse aus dem European-Wettbewerb 2008. Im Jahr 2013 entschließt sich die Stadt Babenhausen dazu, vom sogenannten Erstzugriffsrecht Gebrauch zu machen, gründet mit privaten Partnern die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH und erwirbt das Areal. Die Stadt Babenhausen ist heute noch Mitgesellschafter der Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH, um zu gewährleisten, dass die städtischen Belange in allen Phasen der Entwicklung des Kasernenareals vollumfänglich berücksichtigt werden.

Die in der Stellungnahme vermutete „unzulässige Bindung des eigenverantwortlich auszuübenden Planungsermessens der Stadt durch vertragliche Gestaltung der Zusammenarbeit mit den Investoren“ ist nicht gegeben. Den „Investoren“ kommt vor allem die Aufgabe zu, die Entwicklung des Kasernenareals durch Hinzuziehen anerkannter Fachplaner und Gutachter zu begleiten und zu finanzieren.

Während der Nutzung durch die US-Streitkräfte lebten auf dem Gelände rd. 4.000 Menschen (<https://kaisergaerten-babenhausen.de/historie>, Abruf 06.01.2021). Infolge der Entwicklung der „Kaisergärten“ werden bis zu 3.150 Einwohner erwartet. Der Ziel- und Quellverkehr dürfte, zumal unter Beachtung des Maßnahmenbündels zur Vermeidung motorisierten Individualverkehrs, nicht über dem Verkehr während der Nutzung der Kaserne durch die US-Streitkräfte liegen.

Allerdings hat der allgemeine Verkehr auf der B26, der L3116 und der L3065 in den vergangenen Jahrzehnten zugenommen. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Hierzu zählen Mautumgehungsverkehre und Güterverteilzentren abseits von Autobahnen und vergleichbar ausgebauten Bundesstraßen ebenso wie Einzelhandelsbetriebe an Standorten, die zu erreichen zwangsläufig die Nutzung eines Pkw erfordert.

Wie kann eine Stadt auf eine solche Mehrbelastung reagieren, wenn eine „große Lösung“ durch den Bau einer Ortsumfahrung und innerörtliche Lärmschutzwände aufgrund freizuhaltender Grundstückszufahrten nicht infrage kommt? Die Stadt Babenhausen hat hier, wie bereits im Zusammenhang mit der Stellungnahme vom 08.12.2020 angesprochen, ein Maßnahmenbündel aus einer Optimierung des Bestandsnetzes (Stadt/Konversionsgesellschaft), einer nächtlichen Geschwindigkeitsreduzierung durch Anordnung von Tempo-30 (Landkreis/Stadt) und in besonders kritischen Fällen auch der Unterstützung bei der Durchführung von objektbezogenen Schutzmaßnahmen (Stadt/Konversionsgesellschaft) erarbeitet. Angeregt wurde zudem eine nächtliche Durchfahrtsbeschränkung für Lkw, über die von den zuständigen Behörden aber noch nicht entschieden worden ist. Davon unabhängig wird das langfristige Ziel - Bau einer Ortsumfahrung - selbstverständlich auch weiterhin verfolgt.

Bürger EZ

Schreiner, Oliver

Von:
Gesendet: Donnerstag, 10. Dezember 2020 11:59
An: Schreiner, Oliver
Betreff: Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes < Kaisergärten >

Magistrat der Stadt Babenhausen/Hessen Marktplatz 2 64832 Babenhausen

Im Bebauungsplan wurden die gesundheitsgefährdende Belastungen, die durch den Mehrverkehr und dem Zusatzlärm verursacht werden, nicht berücksichtigt.

09.12.2020

Bürger 2 (10.12.2020)

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Er kann nicht bestätigt werden.

Neben der „Verkehrsuntersuchung zu geplanten Entwicklungen im Bereich der ehemaligen US-Kasernen in Babenhausen“ (Ingenieurgesellschaft Habermehl & Follmann mbH, Rodgau 12/2018) wurden für die betroffenen Straßen eine Schalltechnische Stellungnahme (TÜV Süd Industrie Service GmbH, Stuttgart, letzter Stand: 11/2020) und eine Untersuchung der Schadstoffimmissionen durch den Kfz-Verkehr auf der B 26 (TÜV Süd Industrie Service GmbH, Essen, letzter Stand: 11/2020) durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes wiedergegeben, die Untersuchungen befinden sich zudem in der Anlage zur Begründung. Hierzu äußert sich die Stellungnahme nicht. Sie verschließt sich damit auch einer detaillierteren Abwägung.

Die Stellungnahme wird aber zum Anlass genommen, die grundsätzliche Thematik anhand der Lärmaktionsplanung des Landes Hessen zu erläutern.

Der auf der Homepage des Regierungspräsidiums Darmstadt veröffentlichte Lärmaktionsplan Hessen (3. Runde), Teilplan Regierungsbezirk Darmstadt Landkreise vom 04.05.2020 bespricht auch gemeindespezifische Maßnahmen. Zu Babenhausen wird ab Seite 167 u.a. festgestellt, dass in der Stadt ganztags 657 Personen und nachts 310 Personen dem Straßenverkehrslärm ausgesetzt seien. Die Tabelle betrachtet die Pegelbereiche von über 50 - über 75 dB(A). Explizit angesprochen werden die Netzabschnitte B26 Aschaffener Straße / Darmstädter Straße und L3065 / L3116 Bouxwiller Straße / Hindenburgstraße und im Stadtteil Langstadt die Kleestädter Straße. Zu den für die vorliegende Abwägung relevanten erstgenannten Netzabschnitten wird ausgeführt:

B 26, Aschaffener Straße / Darmstädter Straße

Zunächst wird auf die überregionale Bedeutung, aber auch auf die Bedeutung für innerörtlichen Verkehr hingewiesen. Sodann wird angemerkt, dass im nordwestlichen

Bereich die Bahnlinie größtenteils dem Verlauf der B26 folgt. Schließlich wird auch die Entwicklung des ehemaligen Kasernengeländes angesprochen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Lärmaktionsplan sei auf die sich aus dem Ausbau des ehemaligen Kasernengeländes ergebende Zusatzbelastung hingewiesen worden. Der Wunsch nach einer Ortsumgehung zur Entlastung der Anwohner und der möglichen Aufnahme des zusätzlich anfallenden Verkehrs sei verdeutlicht worden. Weiter sei ein Nachtfahrverbot für Lkw im Zeitraum von 22:00 bis 06:00 Uhr sowie die Einrichtung einer generellen Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30km/h angesprochen worden. Eine kumulierte Betrachtung der verschiedenen Schallquellen sei erforderlich, da parallel zur B26 die Bahnlinie Darmstadt-Aschaffenburg verlaufe.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass auf dem untersuchten Streckenabschnitt eine Überschreitung der Richtwerte stattfindet, die eine straßenverkehrsrechtliche Maßnahme rechtfertigen. Hessen Mobil als Straßenbaulastträger sei um Durchführung der gesetzlichen Lärmberechnung und der Landrat des Kreises als zuständige Verkehrsbehörde um Ermessensentscheidung über eine verkehrliche Anordnung gebeten worden. Darüber hinaus sei der Straßenbaulastträger um Prüfung gebeten worden, ob ergänzend geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden können.

Im Lärmaktionsplan wird festgelegt, dass der Landrat als Straßenverkehrsbehörde in dem Abschnitt zwischen Aschaffener Straße 15 und Darmstädter Straße 40 eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h anordnen soll. Die hierfür erforderliche Zustimmung der oberen Straßenverkehrsbehörde sowie die Prüfung eines möglichen Lkw-Durchfahrtsverbotes werde beantragt.

Bisher angeordnet werden kann Tempo 30 nachts. Über die übrigen Anregungen des Lärmaktionsplanes haben die zuständigen Behörden noch nicht entschieden.

L3065 / L3116 Bouxwiller Straße / Hindenburgstraße

Als Verbindungsstraße zwischen der B26 im Südosten und dem Rodgau im Nordwesten führe die Landesstraße L3065/L3116 als verkehrliche Hauptachse durch den Stadtkern von Babenhausen. Der Schwerpunkt liege auf dem überörtlichen Verkehr. Da die Auslösewerte für die freiwillige bauliche Lärmsanierung überschritten würden, werde die Durchführung baulicher Maßnahmen als sinnvoller Schutz der Anwohner angesehen. Lt. Hessen Mobil seien im Bereich der L3065/L3116 Bouxwiller Straße/ Hindenburgstraße an 66 Gebäuden die Lärmsanierungswerte überschritten. Haus- und Wohnungseigentümer könnten daher bei Hessen Mobil Anträge auf Prüfung der

Bezuschussung von passivem Schallschutz (in der Regel Schallschutzfenster und Belüftungseinrichtungen) stellen.

Zum Thema Ortsumfahrung wird festgestellt, dass die Realisierung einer B26-Südumgehung Babenhausen im aktuellen Bedarfsplan für Bundesfernstraßen derzeit nur im „weiteren Bedarf“ enthalten sei. Lt. Hessen Mobil liege kein Planungsauftrag vor, sodass in absehbarer Zeit nicht mit einer Realisierung der Maßnahme gerechnet werden könne.

Die Stadt Babenhausen hat im Rahmen ihrer Beteiligung die Wiederaufnahme der B 26-Südumgehung im nächsten Bedarfsplan zum Bundesverkehrswegeplan gefordert, auch wenn die Südumgehung allein eine nur begrenzte Entlastungswirkung auf die Bouxwiller Straße ausüben könne, da die Nord-Süd-Verkehre durch die Südumgehung nur bedingt abgeleitet würden.

Für den vorliegenden Abwägungsprozess im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kaisergärten“ ergibt sich folgendes Resümee:

- Eine Ortsumfahrung darf nicht berücksichtigt werden.
- Auf der B26 wird Tempo-30 angeordnet (für die Nachtzeit wird die Anordnung in Kürze erwartet, für die Tageszeit dauert die Prüfung durch Hessen Mobil an).
- Ein Lkw-Durchfahrtsverbot wird von den zuständigen Behörden geprüft.
- Das von der Konversiongesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH unterbreitete Angebot für Maßnahmen des objektbezogenen Schallschutzes verbleibt als einzige Alternative, wobei die betroffenen Haus- und Wohnungseigentümer hier nicht nur in den Genuss einer Zuschussung, sondern in den Genuss einer vollständigen Kostenübernahme kommen.

Bürger E 4

An den
Magistrat der Stadt Babenhausen
Marktplatz 2
64832 Babenhausen



10.12.2020

Betr.: Stellungnahme zum Entwurf Bebauungsplan „Kaisergärten“

Der Bahnlärm wurde im Lärmgutachten zur Verkehrserschließung der Kaserne nicht berücksichtigt.

Ein aktuelles Schallgutachten zum Schienenverkehr liegt bei der Bahn vor. Kontakt: Herr Hasan Ilhan, DB Netz AG, 0721 938 6342.

Auch heißt es im aktuellen Lärmaktionsplan Hessen (3. Runde): „Eine kumulierte Betrachtung der verschiedenen Schallquellen wird als erforderlich betrachtet, da parallel zur B26 die Bahnlinie Darmstadt-Aschaffenburg verläuft“

Bürger 4 (10.12.2020)

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

In der Schalltechnischen Stellungnahme der TÜV Süd Industrie Service GmbH, Stuttgart, ist der Bahnlärm nicht berücksichtigt worden, da sich die Entwicklung der „Kaisergärten“ auf die Frequentierung der durch Babenhausen verlaufenden Bahnstrecken 3557 (Streckenabschnitt Babenhausen-Stockstadt) und 4113 (Streckenabschnitt Babenhausen-Seligenstadt) nicht auswirkt.

Eine kumulierte Betrachtung ist zwar wünschenswert. Zur Kumulierung verschiedener Schallquellen wird von der Lärmaktionsplanung auf Seite 169 aber wörtlich ausgeführt:

„Eine Gesamtlärbetrachtung für den Bereich Straßen-, Schienen- und Fluglärm ist rechtlich weder vom Bundesgesetz- noch vom Bundesverordnungsgeber vorgesehen. Gemäß § 4 Abs. 2 der 34. BImSchV hat die Ausarbeitung der strategischen Lärmkarten getrennt für jede Lärmart (Straßen-, Schienen, Fluglärm usw.) zu erfolgen. Für die Maßnahmenplanung muss grundsätzlich auf die einzelnen Verkehrslärmverursacher getrennt abgezielt werden, da laut aktueller Gesetzeslage die Verantwortung nur für den eigenen Beitrag zum Verkehrslärm besteht.“

Lärmaktionspläne haben nach §§ 47a ff. BImSchG den gesamten Umgebungslärm zu berücksichtigen, dem Menschen insbesondere in bebauten Gebieten ausgesetzt sind. Dieser von vornherein auf eine Gesamtbetrachtung verschiedener Lärmquellen gerichtete Ansatz des Gesetzgebers bei der Lärminderungsplanung ist mit den Anforderungen an die ordnungsgemäße Abwägung beim Erlass eines Bebauungsplans nicht identisch und auch nicht vergleichbar. Hier gilt der Grundsatz, dass Lärm verkehrsträgerbezogen zu ermitteln und die Bildung eines Summenpegels nicht die Regel, sondern die Ausnahme ist (BVerwG, Beschl. v. 25.04.2018 – 9 A 16/16). Ein Ausnahmefall liegt hier aber nicht vor.

22. Dezember 2020

Magistrat der Stadt Babenhausen/Hessen
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

Stellungnahme zum ausgelegten Bebauungsplan „Kaisergärten“

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem erneut ausgelegten Bebauungsplan „Kaisergärten“ möchte ich widersprechen. Die zugrunde gelegten verkehrstechnischen Änderungen gemäß dem vorgelegten Verkehrskonzept berücksichtigen auch weiterhin nicht die Belange von nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer im erforderlichen Umfang. Insbesondere in Bezug auf Fahrradfahrten auf der B26. Ebenso für Fußgänger (insb. Schulkinder) was Abstand zum motorisierten Verkehr und was Straßenquerungen angeht (z.B. Ampelpositionen oder -schaltungen).

Mit freundlichen Grüßen

Bürger 18 (22.12.2020)

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Stellungnahme entspricht der Stellungnahme von Bürger 20 vom 03.07.2020 aus der ersten Auslegung, vgl. Seite 113. Die Abwägung erfolgt analog:

Der Bebauungsplan - Plankarte 3 - weist zwar Straßenverkehrsflächen ohne Innenaufteilung aus. Dies darf allerdings nicht missverstanden werden, denn im Zuge der Entwurfsplanung für die einzelnen Knotenpunkte und Netzabschnitte wird auch der nichtmotorisierte Verkehr Berücksichtigung finden. Dies gilt ebenso für die verkehrlenkenden Maßnahmen, zu denen auch die Steuerung der Lichtsignalanlagen zählt. Die Knotenpunktplanungen werden im Detail mit Hessen Mobil abgestimmt, hierbei wird auch der Nachweis einer ausreichenden Berücksichtigung der nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer geführt.

Für Radfahrer und Fußgänger wird eine Verbindung von den „Kaisergärten“ über die Straße Am Schwimmbad und den Sportplatz zur Hindenburgstraße eingerichtet.

Entlang der B26 Darmstädter Straße sind keine Zielpunkte für den Radverkehr auszumachen, die den Bau eigenständiger Radwege erfordern würden (der Baumarkt mit Postfiliale Darmstädter Straße 37 wird zwar vereinzelt auch mit dem Rad angefahren, ist aber nicht mit z.B. einem Schulweg vergleichbar). Auch hier besteht die Möglichkeit alternativer Routen, z.B. durch die Bahnunterführung Altdorfer Straße i.R. Ostheimer Weg und Südring.

Bürger € 19

Darmstädter Straße 28
64832 Babenhausen

22. Dezember 2020

Magistrat der Stadt Babenhausen/Hessen
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

Stadt Babenhausen (Hessen)					
OGM	IV	TR			
Eing:	30. Dez. 2020			Bitte -R-	
WAG.		Stadt. VO		Erl.:	
T	M	T	M		

Stellungnahme zum ausgelegten Bebauungsplan „Kaisergärten“

Sehr geehrte Damen und Herren,

- dem erneut ausgelegten Bebauungsplan „Kaisergärten“ möchte ich widersprechen. Es wurden nicht die Auswirkungen der verkehrlichen Entwicklung, insbesondere auch in Kombination mit Auswirkungen weiterer baulicher Planungen im Stadtgebiet, angemessen berücksichtigt sowie die sich daraus ergebenden gesundheitliche Gefährdung (z.B. in Bezug auf Lärmentwicklung und weitere Immissionen).
- Des Weiteren würde die Umsetzung des zugrundeliegenden Verkehrskonzeptes bezgl. unseres Grundstückes eine massive Einschränkung und teilweise eine nicht mehr mögliche Erreichbarkeit darstellen. Dies in einem nicht zumutbaren Umfang. Eine Abwägung ist offensichtlich nicht erfolgt, ebenso wenig ein Einbezug der Betroffenen. Lösungsansätze die entstehende Problematik zu lösen sind nicht erkennbar.

Mit freundlichen Grüßen

Bürger 19 (22.12.2020)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Neben der „Verkehrsuntersuchung zu geplanten Entwicklungen im Bereich der ehemaligen US-Kasernen in Babenhausen“ (Ingenieurgesellschaft Habermehl & Follmann mbH, Rodgau 12/2018) wurden speziell für die B26 eine Schalltechnische Stellungnahme (TÜV Süd Industrie Service GmbH, Stuttgart 11/2020) und eine Untersuchung der Schadstoffimmissionen durch den Kfz-Verkehr auf der B 26 (TÜV Süd Industrie Service GmbH, Essen 11/2020) durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes wiedergegeben, die Untersuchungen befinden sich zudem in der Anlage zur Begründung.

Die Stadt Babenhausen hat die Verkehrsbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg gebeten, sich für die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit einzusetzen. Die Prüfung erfolgt durch Hessen Mobil. Nach derzeitigem Informationsstand wird die Verkehrsbehörde des Landkreises in naher Zukunft Tempo-30 in dem Abschnitt der B26 zwischen Bahnübergang und Aral-Tankstelle anordnen. Tempo-30 gilt zunächst nur für die Nachtzeit. Ob die Voraussetzungen für eine Anordnung auch während der Tageszeit gegeben sind, wird derzeit noch geprüft.

Die Verkehrsbehörde der Stadt Babenhausen wird Hessen Mobil um Prüfung bitten, ob auch auf den Landesstraßen eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit möglich ist und bei Vorliegen der Voraussetzungen Tempo-30 anordnen.

Schließlich hat die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH auf Anregung der Stadt Babenhausen den Hauseigentümern entlang der klassifizierten Straßen einschließlich der betroffenen Wohnhäuser einmündender Straßen angeboten, die individuelle Betroffenheit durch einen Schallgutachter der TÜV Süd Industrie Service GmbH und einen vereidigten Bausachverständigen prüfen zu lassen und im Bedarfsfall die Kosten für passive Schallschutzmaßnahmen zu übernehmen.

Weitere für die vorliegende Abwägung relevante städtebauliche Planungen, d.h. Planungen, die zumindest das Stadium der Planreife erreicht haben, liegen nicht vor.

zu 2.: Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Das Anwesen Darmstädter Straße 28 (gegenüber Esso) anzufahren ist aus Richtung Darmstadt unproblematisch, aus Richtung Schaafheimer Straße ist die Sperrfläche unterbrochen, so dass hier nur der Beginn der Aufstellspur aus Richtung Darmstadt in die Schaafheimer Straße West (Zufahrt Esso/Opel) und die Fahrbahn der B26 aus Richtung Darmstadt gequert werden müssen.

Die Häuser südlich der Darmstädter Straße, Abschnitt Schaafheimer Straße - Südring, sind zukünftig wie folgt zu erreichen:

Zielverkehr aus Richtung Hindenburgstraße über die Schleife Schaafheimer Straße - Edmund-Lang-Straße – Südring – Darmstädter Straße

Quellverkehr in Richtung Darmstadt: über die Darmstädter Straße – Schaafheimer Straße – Kreisverkehrsplatz Siemensstraße – Schaafheimer Straße – Darmstädter Straße.

Die zusätzliche Fahrstrecke beträgt nur wenige hundert Meter. Hierdurch wird zwar die Schaafheimer Straße zusätzlich belastet. In der Abwägung mit der Optimierung des Bestandsnetzes, einer Verstetigung des Verkehrsflusses auf der Bundesstraße und dem Umstand, dass von der veränderten Verkehrsführung nur wenige Wohnhäuser betroffen sind, werden die Verkehrserzeugung und die zusätzliche Belastung der Schaafheimer Straße als tolerierbar erachtet.

Bürger 4, 620, 62



Dr. h.c. Lankau, Dr. Weitz & Kollegen

Per Telefax 06073 602 22 ✓

Magistrat der Stadt Babenhausen
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

21.12.2020
64/19TW /LM
(bitte stets angeben)

/Babenhausen
**Bebauungsplan „Kaisergärten“ in Babenhausen-Kernstadt
Stellungnahme im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbetei-
ligung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir vertreten in diesem Verfahren weiterhin die Interessen

1.

Ferner vertreten wir nunmehr auch die Interessen

Eine anwaltliche Vollmacht betreffend die Vertretenen zu 1 u. 2 wurde bereits im Rahmen der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung mit Schreiben vom 18.06.2020 (im Folgenden „erste Stellungnahme“) beigebracht. Die ordnungsgemäße Bevollmächtigung durch den Vertretenen zu 3 wird anwaltlich versichert.

Namens und in Vollmacht unserer Mandantschaft wird zum überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes „Kaisergärten“ (nachfolgend kurz „Bebauungsplan“ genannt) im Rahmen der zweiten Offenlage, wie folgt, Stellung genommen:

Verwaltungsrecht
Baurecht
Immobilienrecht
Notar

Dr. h.c. Ingo Endrick Lankau
- Partner -
Rechtsanwalt und Notar a.D.
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Diplom-Mediator (FH)

Dr. Tobias T. Weitz
- Partner -
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Mediator

Anne-Kathrin Pantoleon
genannt Sternberg
vormals Senior
- Partnerin -
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Susanne Vief
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Miet- und
Wohnungsrentenrecht
Fachanwältin für Bau- und
Architektenrecht
Mediatorin

Angelika M. Kraus, LL.M.
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Annika Tschorne
Rechtsanwältin
Mediatorin
Schlichterin RAK

Jan Lukas Müller
Rechtsanwalt

Simone Mai
Rechtsanwältin

Rechtsanwälte
Dr. h.c. Lankau, Dr. Weitz & Kollegen
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Rechtsanwälte - Fachanwälte - Notar

Hilperstraße 3
64295 Darmstadt
Telefon 06151-95810
Telefax 06151-958133

da@anwaltskanzlei-lankau.de
www.anwaltskanzlei-lankau.de
www.notar-darmstadt.info

Registergericht: AG Frankfurt a.M.,
Registernummer: PR 2056

Bürger 20, 21 u. 4 vertreten durch Dr. h.c. Lankau, Dr. Weitz & Kollegen (21.12.2020)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Kanzlei Dr. h.c. Lankau, Dr. Weitz & Kollegen vertritt 3 Bürger aus dem Abschnitt der Darmstädter Straße ab Schaafeheimer Straße bis Ortsausgang. Es handelt sich um die zweite Stellungnahme. Die im Zuge der ersten Entwurfs-offenlage eingegangene Stellungnahme befindet sich in dieser Abwägungstabelle auf Seite 83 ff.

2. Die geltend gemachten Konflikte beziehen sich weiter auf die in der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu beachtenden Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB aufgrund der Verkehrs- und Lärmschutzkonflikte, welche sich bereits jetzt für die Wohnbebauung der Mandanten als Anlieger der B26 (Darmstädter Straße/Aschaffener Straße) ergeben und durch die hier gegenständliche Bauleitplanung „Kaisergärten“ weiter verschärft werden.

I. Ausgangspunkt Verkehrsuntersuchung

3. Ausgangspunkt für die erste Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung war die „Verkehrsuntersuchung zur geplanten Entwicklung im Bereich der ehemaligen US-Kasernen in Babenhausen – Bericht“ der Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH aus dem Dezember 2018 (nachfolgend kurz: „Verkehrsuntersuchung“). Diese litt unter falsch berechneten Eingangsgrößen und einer sich sodann denklogisch fortgesetzten fehlerhaften Behandlung der immissionsschutzrechtlichen Problematik des Verkehrs. Ergänzend ist nun auf die öffentlich einsehbaren Anlagen hinzuweisen:

- Verkehrsnachfrage Kasernenareal, welche die angenommenen Eingangsgrößen entsprechend dem Heft 42 der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung bzw. „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ (FGSV, August 2006) berechnet (Anlage 1).
- Die zweite Ergänzung ist die Dimensionierungsbelastung [Kfz/h] Prognose Planfall – Morgenspitze und Abendspitze (Anlage 2).
- Die dritte Ergänzung sind die Anlagen 3.1 bis 3.9. Sie sollen die in der Ergänzung 2 dargelegten Verkehrsaufkommen an den Knotenpunkten darstellen (Anlage 3).

Für das Verkehrsgutachten selbst wird, wie zum Zeitpunkt der ersten Offenlage, das Datum „Dezember 2018“ angegeben. Die Verkehrsuntersuchung wurde folglich trotz der ersten Offenlage und der darin erfolgten Beteiligung nicht angepasst. Keine der Anlagen zum Verkehrsgutachten ist mit einem eigenen Datum versehen. Die Anlage 1 enthält zu der Verkehrsuntersuchung allerdings stark abweichende Prognosezahlen. Dennoch wurde insbesondere das Ergebnis der Verkehrsuntersuchung (Z. 4.2 „Diskussion“) nicht angepasst.

zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 3.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Da die für die Verkehrsuntersuchung 2018 durchgeführten Erhebungen, die die Zusammenstellung der städtebaulichen Rahmenbedingungen und die Maßnahmen zur Optimierung des Bestandsnetzes als Voraussetzung für die äußere verkehrliche Erschließung der „Kaisergärten“ zum Inhalt hatten und keiner Fortschreibung bedurften, hat die Ingenieurgesellschaft nur einen Ergänzungsbericht verfasst.

Es ist dem prozessualen Charakter der Bauleitplanung geschuldet, dass sich die geplanten Nutzungen gegenüber 2018 teilweise geändert haben. Durch diese Änderungen ist eine Neubewertung der verkehrlichen Auswirkungen erforderlich geworden.

Das erforderliche Arbeitsprogramm für die ergänzenden Betrachtungen entspricht der bisherigen Vorgehensweise und enthält folgende wesentliche Arbeitsschritte:

- Ermittlung der Verkehrsnachfrage für die konkretisierten Nutzungen.
- Ermittlung der Prognosebelastungen.
- Leistungsfähigkeitsbetrachtung für die Einzelknoten nach HBS.
- Wirkungsanalyse im Netzzusammenhang mittels Simulation des Verkehrsablaufs.

Die 2020 durchgeführten Arbeiten haben gezeigt, dass keine Anpassung der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung 2018 erforderlich ist.

4. Unter Z. 14.6 der Planbegründung auf S. 81 ff. werden mit Datum vom Oktober 2020 hingegen aktuelle Schaubilder gezeigt, wo an neun Knotenpunkten die durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen für das Jahr 2018, die Prognose-Nullfall 2030 und die Prognose-Planfall 2030 mit Kasernenentwicklung dargestellt werden. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass die dort abgebildeten DTV-Werte die Grundlage für die Untersuchungen zu Lärm- und Schadstoffimmissionen bilden. In der aktualisierten schalltechnischen Stellungnahme sind allerdings nur in zwei Abbildungen die jeweiligen Prognosen für 2030 mit und ohne Kasernenentwicklung dargestellt und ausgewertet worden. Bei der Betrachtung der Schadstoffimmissionen wurde wiederum nur der Status Quo 2018 und der Prognose-Planfall 2030 mit Kasernenentwicklung gegenübergestellt.

5. Insbesondere bezüglich der Anlage 1 zum Verkehrsgutachten, aber auch hinsichtlich der schlechten Aufbereitung der vorhandenen Informationen insgesamt, haben verständige aber sachkundige Bürger keine Möglichkeit, diese realistisch nachvollziehen zu können.

6. Im Folgenden wird aufgrund der Anpassungen und Aktualisierungen, auch der Bebauungsplanbegründung vom 25.11.2020 und des städtebaulichen Entwurfs vom 23.10.2020, die eigene Stellungnahme zur ersten Öffentlichkeitsbeteiligung vom 18.06.2020 angepasst und im Übrigen aufrechterhalten.

Zu den Mängeln der Verkehrsuntersuchung im Einzelnen:

1. Verwendung falscher (zu niedriger) Eingangsgrößen

7. Für das Wohngebiet West – Eingangsgröße 4) auf S. 19 der Verkehrsuntersuchung – wird in der Verkehrsuntersuchung von 125 Einwohnern ausgegangen (Anlage 1 weicht mit 541 Einwohnern extrem ab), während diesseits aufgrund der vorgesehenen Bebauung entsprechend der Begründung zum Bebauungsplanentwurf (S. 31 f.) mit Bezugnahme auf den städtebaulichen Entwurf von einer ermöglichten Einwohnerzahl von 630 ausgegangen wurde. Laut der aktualisierten Begründung mit Bezug zum städtebaulichen Entwurf sollen nun statt 200 nur 170 Wohneinheiten realisiert werden. Dies insbesondere deswegen, weil im Mehrfamilienhäuser ersatzlos wegfallen und ein Riegel in drei Mehrfamilienhäuser aufgeteilt werde. Aufgrund dieser Änderungen werden diesseits ca. 570 Einwohner errechnet. Folglich wird die Problematik nicht gelöst, dass im Verkehrsgutachten von einer zu geringen Einwohnerzahl ausgegangen wird. Auch bleibt es dabei, dass für die Baukörper die Anzahl der durchschnittlichen Bewohner zu niedrig angesetzt wird.

8. Bezüglich des Kindergartens wird der geltend gemachte Einwand aufrechterhalten. Er ist bereits in Betrieb und bleibt auch nach Abgleich mit der neuen Begründung zwölfgruppig

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Schalltechnische Stellungnahme der TÜV Süd Industrie Service GmbH betrachtet den Prognose-Nullfall 2030 und den Prognose-Planfall mit Kaserne 2030, um darstellen zu können, welche Verkehrslärmimmissionen durch die allgemeine Zunahme des motorisierten Individualverkehrs bis 2030 zu erwarten sind und um wieviel diese durch die Entwicklung der „Kaisergärten“ ansteigen werden. Die Zuständigkeit für die allgemeine Verkehrszunahme liegt beim jeweiligen Straßenbaulastträger, die für die Zusatzbelastung durch die Entwicklung der „Kaisergärten“ bei der Stadt Babenhausen bzw. der Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH.

Der Bericht über die Schadstoffimmissionen der TÜV Süd Industrie Service GmbH betrachtet den Analyse-Nullfall 2018 und den Prognose-Planfall mit Kaserne 2030.

Für den vorliegenden Abwägungsprozess maßgeblich ist nur der Prognose-Planfall mit Kaserne 2030. Diesen betrachten beide Untersuchungen.

zu 5.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Mit dem „Verkehrsgutachten“ dürfte der Ergänzungsbericht 2020 gemeint sein. Der Ergänzungsbericht ist so strukturiert und formuliert, dass er auch von verständigen aber sachkundigen Bürgern nachvollzogen werden kann.

Anlage 1 stellt auf 37 Seiten Tabellen und Graphiken nur dar, wie die Ingenieurgesellschaft zu ihren im Ergänzungsbericht niedergelegten Zahlen gekommen ist. Auch die Tabellen und Graphiken sind nachvollziehbar, wobei aber nicht verkannt wird, dass sie dem Leser eine intensivere Auseinandersetzung abverlangen.

Die beiden Untersuchungen der TÜV Süd Industrie Service GmbH bilden jeweils nur den Ergebnisbericht ab. Dies ist dadurch begründet, dass nur fachlich anerkannte Rechenprogramme verwendet wurden. Deren Formeln ließen sich zwar auch darstellen, sie wären für den vorliegenden Abwägungsprozess aber nicht entscheidungserheblich.

zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 18.06.2020 ist auch Gegenstand der vorliegenden Abwägungstabelle, vgl. Seite 83 ff.

zu 7.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

(S. 32 der Begründung). Die Verkehrsuntersuchung setzt unter der Eingangsgröße 1) 80 Kinder an, während in der Anlage 1 240 Plätze angenommen werden.

9. Auch beim Kreativquartier wird der Einwand aufrechterhalten, wonach die Eingangsgröße 2) auf S. 19 der Verkehrsuntersuchung deutlich zu niedrig angesetzt ist, weil die Möglichkeit besteht, dass das Gebiet überwiegend gewerblich genutzt wird. Die Möglichkeit der Ansiedlung von Gewerbe in der Erdgeschosszone wird noch einmal explizit für die Baufelder 51 u. 51 erwähnt (S. 34 der Planbegründung). Gleichzeitig wird auf der S. 34 zugestanden, dass eine Aussage zur Anzahl der Wohnungen in einem als urbanes Gebiet festgesetzten Gebiet nicht seriös getroffen werden kann. Damit ist der Worst-Case bei der Verkehrsuntersuchung anzusetzen. Die Verkehrsuntersuchung geht von 978 Einwohnern und einer Gewerbefläche von 6.337 m² aus, während die Anlage 1 auf 789 Einwohner und 6.680 m² Gewerbefläche abstellt, wovon 5.115 m² gewerbliche Nutzung nicht über das anschließende Gewerbegebiet erschlossen werden. Dies bestätigt die vorstehenden Ausführungen, wonach nun auch auf Seiten der Stadt davon ausgegangen wird, dass ein größerer Anteil der Fläche gewerblich genutzt wird. Eine Darstellung des Worst-Case ist aber auch dies nicht.
10. Die Planungen gehen von der Ansiedlung eines Lebensmittel-Versorgers und eines Drogeriemarktes im Plangebiet, festgesetzt als Sondergebiet, aus (S. 35 der Begründung). Gleichzeitig soll es sich bei dem Drogeriemarkt auch um einen Backshop handeln (S. 45), womit eine Versorgung mit Drogerieartikeln im Gebiet trotz der Größe nicht sichergestellt wird. Auch hier werden die Einwände aufrechterhalten, dass eine Ansiedlung selbst der vorgesehenen Nutzungen nicht sichergestellt ist und mit Mehrverkehr für die Versorgung der Bevölkerung des Plangebiets mit an anderer Stelle zu erwerbenden Gütern zu rechnen ist. Umgekehrt ist es zudem so, dass die Zufahrt der Sammelstraße 5 und der Parkplatzzugang des geplanten Vollsortimenters so ausgelegt sind, dass auch mit einer Versorgung von Bürgern aus plangebietsfremden Bereichen der Stadt zu rechnen ist, wenn sich der Vollsortimeter tatsächlich ansiedelt. In der Verkehrsuntersuchung wird von einer Verkaufsfläche von ca. 2.800 m², in der Anlage 1 hingegen von 1.850 m² Verkaufsfläche ausgegangen, während im aktuellen städtebaulichen Entwurf Bruttogeschossflächen von 2.280 m² und 305 m² angegeben werden. Selbst bei einem Flächenabzug von einem Drittel der im Entwurf enthaltenen Bruttogeschossfläche für Lager, Logistik und Büro ist der Wert der geplanten Verkaufsfläche höher, als dies in der Anlage 1 angenommen wird.
11. Aus vorstehenden Gründen ergibt sich weiterhin, dass die Annahme der zukünftigen Bewohner und Verkehrsbewegungen des Bebauungsplangebiets trotz der Reduzierung der Baukörper auch bei Hinzuziehung der Anlage 1 zur Verkehrsuntersuchung als zu niedrig

Maßgeblich sind die aktuellen Materialien aus der 2. Offenlage. Bei dem „Wohngebiet West“ handelt es sich um die Teilbaugelände 4.1, 4.2, 6, 7, 8 und 9. Nach dem Städtebaulichen Entwurf sind hier 178 Wohneinheiten vorgesehen. Der Ergänzungsbericht zur Verkehrsuntersuchung gibt 541 Einwohner an. Dies entspricht durchschnittlich 3,2 Einwohnern pro Wohneinheit. Nach der Hessischen Gemeindestatistik gab es am 31.12.2019 in Babenhausen 16.940 Einwohner und 7.369 Wohnungen. Dies entspricht durchschnittlich 2,3 Einwohnern pro Wohneinheit. Die (beanstandete) Eingangsgröße liegt damit sogar im „sicheren“ Bereich.

zu 8.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Für die Verkehrsuntersuchung sind nur die 80 Kinder relevant, die außerhalb der „Kaisergärten“ wohnen und mit dem PKW gebracht und auch wieder abgeholt werden. Bei der Zahl der Kinder handelt es sich um das Ergebnis einer Berechnung der Stadt im Zusammenhang mit der Einrichtung des Interimskindergartens. Insoweit kann das Ergebnis auch auf den zukünftigen Kindergarten übertragen werden.

zu 9.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt, dient ein Urbanes Gebiet dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, sozialen, kulturellen und anderen das Wohnen nicht wesentlich störende Einrichtungen. Die Nutzungsmischung muss lt. § 6a Abs. 1 BauNVO ausdrücklich nicht gleichgewichtig sein. Damit gibt es aber auch keinen eindeutigen Worst-Case Fall. Denn Wohnen erzeugt im Quellverkehr vor allem morgens Spitzenwerte. Ein höherer Anteil gewerblicher Nutzungen führt insbesondere nachmittags zu mehr Verkehr. Ein Kino wäre vor allem in den Abendstunden verkehrserzeugend. Es ging also darum, ein möglichst realistisches Gesamtszenario zu entwickeln. Deshalb wurde der Städtebauliche Entwurf zugrunde gelegt. Dies ist nicht zu beanstanden.

zu 10.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Der Bebauungsplan lässt in dem Sondergebiet nur einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.600 m² zu. Zugelassen wird zudem ein Backshop mit Café/Gastronomie. Die vormals geplante Drogerie ist entfallen.

berücksichtigt wird. Zudem sei noch darauf hingewiesen, dass weitere Bauleitplanungen und Vorhaben wie die Bauleitplanung für das Rechenzentrum an der B 26/Aschaffenburger Straße (Nr. 50-58, auch hier wird übrigens mit zu niedrigen Eingangszahlen gearbeitet und trotz der bekannten Probleme entlang der B 26 unter bewusster Ignoranz der aufgrund der hiesigen Bauleitplanung entstehenden Mehrverkehre fast schon dreist argumentiert, dass das zu bebauende Areal derzeit nur zu 30-40% der zulässigen Auslastung ausgelastet sei und die Verkehrsströme bei Vollauslastung „gerade noch“ mit Qualitätseinbußen abgewickelt werden könnten), die Bauleitplanung für den Altdorfer Weiher/das Gelände ehemals „Opel-Brass“ an der Darmstädter Straße (13 Doppel- und Mehrfamilienhäuser, die insbesondere deshalb Zusatzverkehr auf der B 26 erzeugen werden, weil sich die maßgeblichen Versorger – Edeka, Lidl, Aldi, Rewe etc. dm – ausschließlich im westlichen Teil der B 26 befinden), das Gelände ehemals „Iropplastik“ und das neue Wohngebiet im Norden von Babenhausen (90 Reihen- und Doppelhäuser) nicht in den erwartbaren Verkehrsbewegungen, gerade auch bei den Fallprognosen für 2030, berücksichtigt wurden, obwohl in diesen Planungen keinerlei Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrs- und Lärmsituation entlang der B 26 geplant sind, so dass die hieraus resultierenden Konfliktverschärfungen geradezu offensichtlich sind.

2. Unterschätzung der Mehrverkehre aufgrund der Verwendung zu niedriger Eingangsgrößen

12. Nach Z. 5.3.1 der Verkehrsuntersuchung ist die Zahl der Personen, die ein Gebiet nutzen und dadurch Verkehr erzeugen, von zentraler Bedeutung für die Ermittlung von Neuverkehren. Insofern führen die gemäß Vorstehendem zu niedrig angesetzten Eingangsgrößen unmittelbar zu zu niedrig ermittelten Neuverkehren. Dieser Einwand wird aufgrund der vorstehenden Ausführungen aufrechterhalten. Zwar sind 105 Wohneinheiten im westlichen und östlichen Wohnquartier insgesamt wegfallen. Diesseits werden dennoch ca. 3.375 Einwohner insgesamt errechnet, was nach wie vor über der in der Verkehrsuntersuchung angenommenen Zahl von 2.948 (in der Anlage 1, S. 2: 2.983) Einwohnern liegt. Insgesamt ist darauf hinzuweisen, dass sich bis auf die Nettoverkaufsfläche im Sondergebiet alle Werte erhöht oder von Wohnen hin zu Gewerbe verschoben haben, wobei Gewerbe eine höhere Verkehrsbelastung erzeugt.

Insgesamt ist die in Anlage 5 zur Verkehrsuntersuchung (Verkehrsnachfrage Kasernenareal) in Summe angenommene Anzahl von 7570 (in der Anlage 1, S. 4: 7.950) Mehrfahrten pro Tag nach wie vor deutlich zu niedrig. Infolgedessen fallen dann in der Verkehrsuntersuchung auch die ermittelten zusätzlichen Verkehrsaufkommen in Morgen- und Abendspitze zu niedrig aus (Z. 5.3.2 – Ergebnisse –, S. 21).

Der Ergänzungsbericht des Büros Habermehl und Follmann vom 16.10.2020 geht richtigerweise von 1.850 m² Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt und den Backshop aus. Auch dies ist nicht zu beanstanden. Dass durch den Entfall der Drogerie zusätzliche Einkaufsverkehre entstehen können, ist bei der Ermittlung der Fahrten der Anwohner bereits berücksichtigt worden.

zu 11.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Entwicklung der „Kaisergärten“ ist zwar das wichtigste, aber nicht das einzige Städtebauprojekt der Stadt Babenhausen für die kommenden Jahre. Gerade deshalb hat die Stadt Babenhausen schon im Jahr 2018 eine gesamtstädtische Untersuchung mit dem Titel „Stadtentwicklungskonzept Mobilität“ beauftragt, um die Auswirkungen aller bekannten Vorhaben zu erfassen und Möglichkeiten aufzuzeigen, wie die Stadt eigenständig tätig werden kann, um die klassifizierten Straßen mittel- und langfristig zu entlasten. Es handelt sich hierbei aber um eine Maßnahme, die unabhängig von der Entwicklung der „Kaisergärten“ zu sehen ist.

Zu den in der Stellungnahme genannten Vorhaben ist anzumerken:

„Rechenzentrum“: Nach der Verkehrsuntersuchung (Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, Stand 05.08.2020) ist für das im Bereich der Aschaffenburger Straße 50-58 geplante Vorhaben ein Gesamtverkehr von rd. 270 Kfz-Fahrten zu berücksichtigen, die über die B26 abgewickelt werden müssen. Zum Vergleich: Der durchschnittliche Tagesverkehr lag hier im Analyse-Nullfall 2018 bei 13.705 Kfz/24h und wird im Prognose-Planfall 2030 mit Kaserne bei 16.825 Kfz/24h liegen.

Von den 270 Kfz-Fahrten werden nach Freudl rd. 70% die B26 westlich befahren. Aussagen darüber, wie viele Kfz im weiteren Verlauf die L3116/L3065 nutzen, enthält die Untersuchung nicht. Bei einer Worst-Case Betrachtung wird die B26 im Abschnitt Schaafheimer Straße/Südring somit täglich 189 Kfz-Fahrten zusätzlich aufnehmen müssen. Da der Gewerbestandort zum Zeitpunkt der von Freudl durchgeführten Zählungen (03.03.2020) teilweise bereits entmietet war, kann kein belastbarer Vorher-Nachher-Vergleich vorgenommen werden. Allerdings ist das vormalige Verkehrsaufkommen in den 2018 von Habermehl & Follmann durchgeführten Zählungen enthalten. Die Stadt Babenhausen geht davon aus, dass das Verkehrsaufkommen aus der Restrukturierung des Gewerbestandortes Aschaffenburger Straße 50-58 nicht so hoch ist, dass es sich auf den Abwägungsprozess im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kaisergärten“ und das Abwägungsergebnis erheblich auswirken kann.

„Opel-Brass“: Das zwischen der B26 und der Eisenbahn liegende Gelände eignet sich

3. Unbrauchbarkeit sämtlicher weiterer Berechnungen/Prognosen/Ergebnisse in der Verkehrsuntersuchung

13. Werden die Mehr-/Neuverkehre aufgrund zu niedriger Eingangsgrößen unterschätzt, sind auch alle folgenden Berechnungen, Prognosen und Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung unbrauchbar, insbesondere auch die dortigen Aussagen zur Entwicklung der Kaserne bei Umsetzung des „Maßnahmenkonzepts 'optimiertes Bestandsnetz'“. Dieser Einwand wird aufrechterhalten.

4. Weiterhin: Unbrauchbarkeit der Berechnungen/Prognosen/Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung bei Umsetzung der des „Maßnahmenkonzepts 'optimiertes Bestandsnetz'“

Auch dieser Einwand wird aufrechterhalten. Aus folgenden Gründen:

a) Fehlende Sicherstellung der Umsetzung des „Maßnahmenkonzepts 'optimiertes Bestandsnetz'“

14. Sämtliche Berechnungen, Prognosen und Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung basieren nicht nur auf zu niedrigen Eingangsgrößen, die zu unterschätzten Neuverkehren/Mehrfahrten führen (siehe oben); sie gehen ferner auch von der Umsetzung des „Maßnahmenkonzepts 'optimiertes Bestandsnetz'“ (Z. 4 der Verkehrsuntersuchung, S. 11 ff.) aus, was selbst schon zur Unbrauchbarkeit der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung führt. Denn: Die Umsetzung des „Maßnahmenkonzepts 'optimiertes Bestandsnetz'“ (Z. 4 der Verkehrsuntersuchung, S. 11 ff.) ist alles andere als sichergestellt.

15. Die Fehlende Sicherstellung der Umsetzung des „Maßnahmenkonzepts 'optimiertes Bestandsnetz'“ (Z. 4 der Verkehrsuntersuchung, S. 11 ff.) – und im Übrigen auch aller weiterer Maßnahmen, die insbesondere in der Planbegründung auf S. 68 ff. dargestellt werden, folgt weiterhin aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen:

- Die diesseits beigefügten Zitate in der früheren Version der Begründung, dass die Stadt selbst keinen Einfluss auf die Umsetzung der Optimierungsmaßnahmen hat, sondern die ausschließliche Befugnis beim Straßenbausträger liegt, wurden auf S. 67 u S. 70 (ehemals S. 69) beibehalten. Insoweit ist keine Sicherung einer Optimierung zugunsten der zukünftigen Bewohner eingetreten.

nicht für eine Wohnbebauung. Ein von der Stadt Babenhausen eingeleitetes Bauleitplanverfahren sieht vielmehr den Bau einer Kfz-Werkstatt im westlichen Teil des Areals vor. Das Bauleitplanverfahren ruht.

Möglicherweise bezieht sich die Stellungnahme aber auf den Bebauungsplan „Alddörfer Weiher“ aus dem Jahr 1964, der ein Mischgebiet ausweist, wobei nach der Planzeichnung Baumöglichkeiten für drei Einzelhäuser westlich der „kleinen Unterführung“ gesehen wurden.

In dem Bebauungsplan „Alddörfer Weiher“ sind gegenüber den Anwesen Darmstädter Straße 32-40 Baumöglichkeiten für drei Einzelhäuser eingetragen. Diese liegen außerhalb des Geltungsbereiches und wurden aus dem damaligen Bebauungsplan „Hinter der Alddörfer Kirche“ nachrichtlich übernommen, der inzwischen von der Bauaufsicht als unwirksam angesehen wird.

Belastbare Aussagen über die zukünftige Nutzung und damit auch die Verkehrserzeugung in diesem Bereich sind derzeit jedenfalls nicht möglich.

„Iroplastik“ und neues Wohngebiet: Das neue Wohngebiet wird nach der Verkehrsuntersuchung (R+T Verkehrsplanung, Darmstadt, Stand 02.09.2020) 105 Wohneinheiten bekommen. Hinzu kommt eine Kindertagesstätte mit 99 Betreuungsplätzen. Der gesamte Neuverkehr wird mit 560 Kfz-Fahrten/Werktag angegeben. Die Untersuchung betrachtet nur die Spitzenstunden.

Im Prognose-Planfall 2030 fahren in der vormittäglichen und der nachmittäglichen Spitzenstunde zusammenaddiert von der Frankfurter Straße kommend rd. 500 Kfz in den Kreisverkehrsplatz Frankfurter Straße/L3116/VDO-Straße ein (allgemeiner Verkehr und planinduzierter Neuverkehr). Von diesen 500 Kfz fahren rd. 71,4% auf die L3116 nördlich, 18,65% in die VDO-Straße und 10,0% auf die L3116 südlich. Wenn diese Verteilungsschema auf die Neuverkehre übertragen wird und wenn weiterhin angenommen wird, dass über die Frankfurter Straße und durch die Innenstadt ein gleichhoher Anteil der Neuverkehre in Richtung Bahnunterführung fährt, sind dies gemeinsam für beide Richtungen 112 Kfz-Fahrten/Werktag, die die B26 in Höhe Bahnunterführung Hindenburgstraße nutzen. Aufgeteilt auf die B26 Ost, die B26 West und die L3113/L3065 verbleibt für den hier in Rede stehenden Abschnitt der Darmstädter Straße nur noch eine mit mathematisch-statistischen Methoden kaum belastbar zu ermittelnde Zunahme.

zu 12.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Verkehrsuntersuchung 2018 ging von 7.570 Kfz-Fahrten pro Tag aus. Die Zahlen wurden an den fortgeschrittenen Planungsstand angepasst. Der Ergänzungsbericht 2020 geht von 7.950 Kfz-Fahrten pro Tag aus.

- Das gleiche gilt für die Feststellung, dass die Stadt zwar Baurecht durch die Einbeziehung von verkehrlichen Knotenpunkten schafft, aber Hessen Mobil Umgestaltungsmaßnahmen nicht innerhalb eines zeitlichen Rahmens umsetzen muss.
- Auch aus der aktualisierten Version der Bebauungsplanbegründung lässt sich ableiten, dass ein gesamtstädtisches Mobilitätskonzept noch nicht existiert (Fußnote 18 auf S. 73 der aktualisierten Begründung).
- Auch die Mitteilung, dass es sich bei der B 26 als auch der L 3116 bzw. L 3065 um klassifizierte Straßen handelt, wo der Handlungsspielraum der Stadt Babenhausen begrenzt ist, ist weiter enthalten. Die hiernach genannten Maßnahmen, wie die Einführung einer Tempo 30 Zone sind temporäre Lösungen ohne Festsetzungscharakter. Die Stadt hat also keinerlei formellen oder inhaltlichen Einfluss auf die benannten Optimierungsmaßnahmen oder das Konzept insgesamt.

16. Der sich aus den Ausführungen zum Lärmaktionsplan Hessen (3. Runde) – Teilplan Regierungsbezirk Darmstadt Landkreise – ableitende Einwand, dass eine Verwirklichung von Maßnahmen zur Verbesserung der Situation betreffend die B26 in Babenhausen in weiter Zukunft liegen, wird aufrechterhalten. Es ist nicht erkennbar, dass eine Berücksichtigung dieses Einwands durch die Stadt erfolgt ist.

17. Zudem kann ein Maßnahmenplan, welcher den Bahnlärm nicht umfassend mit einbezieht bzw. einbeziehen kann, da auch hier jeglicher, gemeindlicher Einfluss auf die Umsetzung fehlt, nicht effektiv zur Lärmverminderung auf ein erträgliches Maß beitragen.

18. Es lässt sich also insgesamt festhalten, dass es weiterhin an zur Konfliktbewältigung hinreichend konkreten, den Bebauungsplan flankierenden Instrumentarien fehlt, mit deren Umsetzung auf Grund der gegebenen Verhältnisse mit konkreter Wahrscheinlichkeit zu rechnen ist, so dass ausnahmsweise von der Zulässigkeit der Berücksichtigung von Konfliktlösungsmöglichkeiten außerhalb der in einem Bebauungsplan zulässigen Festsetzungen ausgegangen werden könnte.

Der Einwand der teilweisen Unmöglichkeit der Umsetzung des in der Verkehrsuntersuchung ausgearbeiteten Verkehrskonzeptes wird aufrechterhalten. Auch in der aktualisierten Bebauungsplanbegründung wird auf S. 71 zum KP 3 (B26 / Ostheimer Weg) weiterhin als Konzept der Entfall der Linksabbieger(-möglichkeit) angegeben, welche aber für die Erschließung des Schwimmbads benötigt wird, um den Zielverkehr nicht über die umliegenden Wohnstraßen abwickeln zu müssen. Solche Wechselwirkungen der vorgeschlagenen Maßnahmen wurden insgesamt nicht hinreichend berücksichtigt.

zu 13.: Die Bedenken werden erneut zurückgewiesen.

Wie bereits dargelegt, sind die Eingangsgrößen und auch die hieraus abgeleitete Verkehrserzeugung nicht zu beanstanden.

zu 14.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Wie bereits im Zusammenhang mit der Stellungnahme der Kanzlei vom 18.06.2020 ausgeführt, wird die Verwaltungsvereinbarung mit Hessen Mobil alle Knotenpunkte umfassen, die in dem Maßnahmenkonzept „optimiertes Bestandsnetz“ aufgeführt sind. Auch die für die äußere Erschließung der „Kaisergärten“ auszubauenden Knotenpunkte

KP 7 B26 Aschaffener Straße / Sammelstraße 5 / Friedrich-Ebert-Straße,
 KP 8 B26 Aschaffener Straße / Wohnquartier und
 KP 9 L3116 Schaafheimer Straße / Anbindung Gewerbegebiet

werden Bestandteil der Verwaltungsvereinbarung. Die Verwaltungsvereinbarung ist also zwingende Voraussetzung für die Umsetzung des Bebauungsplanes. In der Verwaltungsvereinbarung wird auch die zeitliche Umsetzung geregelt. Die Umsetzung wird zeitnah erfolgen, da die äußere Erschließung der „Kaisergärten“ ansonsten nicht gesichert ist. Wenn die Erschließung nicht gesichert ist, dürfen Bauvorhaben, die hierauf angewiesen sind, nicht in Nutzung genommen werden.

Es muss an dieser Stelle aber auch darauf hingewiesen werden, dass die Optimierung des Bestandsnetzes in untrennbarem Zusammenhang mit der Entwicklung der „Kaisergärten“ steht.

Richtig ist, dass die Stadt Babenhausen keinerlei formellen oder inhaltlichen Einfluss nehmen kann, soweit hierfür Hessen Mobil und die Verkehrsbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zuständig sind. Die Stadt Babenhausen steht aber in ständigem Kontakt mit den genannten Stellen und macht so ihren Einfluss geltend.

zu 15.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Stadt Babenhausen steht selbstverständlich in engem Kontakt mit Hessen Mobil Darmstadt und der Verkehrsbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg, um sicherzustellen, dass auch alle Maßnahmen, die zur Optimierung des Bestandsnetzes erforderlich sind, von der Stadt Babenhausen aber nicht angeordnet werden können, rechtzeitig umgesetzt werden.

Das gesamtstädtische Mobilitätskonzept ist keine Voraussetzung die die Entwicklung der „Kaisergärten“.

b) Sonstige Fehlerhaftigkeit der Verkehrsuntersuchung

19. Der Einwand, dass Verkehrsunterbrechungen im Rahmen der Verkehrsuntersuchung nicht hinreichend berücksichtigt wurden, wird aufrechterhalten.
20. Auch der Einwand der starken Einschränkung der Erreichbarkeit der südlich der B26 gelegenen Wohnbebauung und des damit einhergehenden Suchwendeverkehrs wird aufrechterhalten.

5. Zu den Untersuchungsergebnissen und der fehlenden Eignung der Verkehrsuntersuchung, eine gesicherte äußere Erschließung des Plangebietes zu belegen.

21. Die Einwände gegen das Ergebnis der Verkehrsuntersuchung werden aufgrund der fehlerhaft, bestimmten Eingangsgrößen, der nicht sichergestellten Optimierungsmaßnahmen trotz aktuell bestehender deutlicher Kapazitätsdefizite im Netzabschnitt B26/L3116 sowie der Widersprüchlichkeit der einzelnen im Ergebnis dargestellten Punkte insgesamt weiterhin aufrechterhalten, denn auch die aktualisierte Bebauungsplanbegründung kann nicht erklären, wie die vorstehend benannten Problematiken einer planerischen Lösung zugeführt werden können.

II.

Lärmimmissionen

22. Schon aufgrund der vorstehenden Verkehrsproblematik ist die hiesige Bauleitplanung nicht umsetzbar, so dass es an der erforderlichen Planrechtfertigung fehlt. Entsprechendes gilt erst Recht aus folgenden immissionsschutzrechtlichen Gründen, aus denen sich im Übrigen auch eine unmittelbare Beeinträchtigung der Belange unserer Mandantschaft ergibt:

1. Mangelhaftigkeit der „Schalltechnischen Stellungnahme für die Bebauungsplanverfahren ‚Kaisergärten‘ in Babenhausen vom 24.11.2020 (nachfolgend „Schalltechnische Stellungnahme“)

23. Neben der Verkehrsuntersuchung litt auch die Schalltechnische Stellungnahme vom 16.12.2019 unter erheblichen Mängeln. Hier dürfte nun eine Überarbeitung und Anpassung der schalltechnischen Stellungnahme mit Datum, mutmaßlich vom 24.11.2020, erfolgt sein, welche diese Fehler allerdings nicht beseitigt, sondern bestätigt. Auf dem Deckblatt ist ein Auftragsdatum vom 30.06.2020 und ein Satzdatum vom 24.11.2020 und damit

zu 16.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Der Lärmaktionsplan weist zwar darauf hin, dass eine Ortsumfahrung im Zuge der B26 im Bundesverkehrswegeplan nur in der Rubrik „weiterer Bedarf“ enthalten ist. Allerdings handelt es sich hierbei nicht um die einzige Maßnahme zur Verbesserung der verkehrlichen Situation. Zumindest der Lärmaktionsplan anerkennt dies, denn er spricht auch Maßnahmen wie die Einführung von Tempo-30 und ein Lkw-Durchfahrtsverbot an.

Die Stadt Babenhausen hat die Verkehrsbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg gebeten, sich für die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit einzusetzen. Die Prüfung erfolgt durch Hessen Mobil. Nach derzeitigem Informationsstand wird die Verkehrsbehörde des Landkreises in naher Zukunft Tempo-30 in dem Abschnitt der B26 zwischen Bahnübergang und Aral-Tankstelle anordnen. Tempo-30 gilt zunächst nur für die Nachtzeit. Ob die Voraussetzungen für eine Anordnung auch während der Tageszeit gegeben sind, wird derzeit noch geprüft.

Die Verkehrsbehörde der Stadt Babenhausen wird Hessen Mobil um Prüfung bitten, ob auch auf den Landesstraßen eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit möglich ist und bei Vorliegen der Voraussetzungen Tempo-30 anordnen.

zu 17.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gegenstand des vorliegenden Abwägungsprozesses ist die Entwicklung der „Kaisergärten“. Die Entwicklung der „Kaisergärten“ wird sich aber auf den Eisenbahnverkehr nicht auswirken. Der Eisenbahnverkehr ist daher auch nicht Gegenstand des vorliegenden Abwägungsprozesses. Die Frage ob der Berücksichtigung von Bahnlärm beantwortet ein Zitat aus dem Lärmaktionsplan:

„Eine Gesamtlärbetrachtung für den Bereich Straßen-, Schienen- und Fluglärm ist rechtlich weder vom Bundesgesetz- noch vom Bundesverordnungsgeber vorgesehen. Gemäß § 4 Abs. 2 der 34. BImSchV hat die Ausarbeitung der strategischen Lärmkarten getrennt für jede Lärmart (Straßen-, Schienen-, Fluglärm usw.) zu erfolgen. Für die Maßnahmenplanung muss grundsätzlich auf die einzelnen Verkehrslärmverursacher getrennt abgezielt werden, da laut aktueller Gesetzeslage die Verantwortung nur für den eigenen Beitrag zum Verkehrslärm besteht.“ (Lärmaktionsplan Hessen 3. Runde, Teilplan Regierungsbezirk Darmstadt Landkreise, Seite 169).

Lärmaktionspläne haben nach §§ 47a ff. BImSchG den gesamten Umgebungslärm zu berücksichtigen, dem Menschen insbesondere in bebauten Gebieten ausgesetzt sind.

nach der ersten Stellungnahme vom 16.12.2019 angegeben, auf allen folgenden Seiten ist aber das Erstellungsdatum: IS-UT-Lärm vom 24.11.2019 angegeben.

a) Folgemängel aus der mangelhaften Verkehrsuntersuchung

24. Zunächst schlagen die vorstehend beschriebenen Mängel der Verkehrsuntersuchung (falsche Eingangsgrößen, aufgrund falscher Eingangsgrößen unterschätzte Mehrverkehre, aufgrund dessen wiederum falsche Berechnungen, Nichtberücksichtigung von Bahnübergang und Bushaltestelle, Zugrundelegung nicht gesicherter verkehrliche Maßnahmen etc.) unmittelbar auf die Schalltechnische Stellungnahme durch. Denn hier heißt es unmissverständlich

„Die Schallimmissionen ergeben sich aus dem folgenden, auf das Jahr 2030 ausgelegten Verkehrskonzept für den Prognosefall und den Prognosefall unter Berücksichtigung des geplanten Bebauungsplanes.“

wobei im Folgenden dann auf das Verkehrskonzept 2030 des Büros Habermehl & Follmann zurückgegriffen wird. Hieran ändert auch die als Quelle zitierte E-Mail vom 25.10.2020 nichts, welche Daten über DTV an 9 relevanten Knotenpunkten und 3 Szenarien des Planungsbüros Fischer enthielt. Zwar wurden damit Werte aus dem Oktober 2020 übermittelt, wie sie auch in der aktualisierten Planbegründung Niederschlag gefunden haben. Diese Werte, welche wiederum mutmaßlich auf der fortgeschriebenen Anlage 1 zu der Verkehrsuntersuchung basieren, sind aber, wie oben ausführlich dargestellt, ihrerseits wieder fehlerhaft und damit nicht verwertbar. Dies gilt auch für die der Stellungnahme angehängten einzelnen Datensätze. Auch hätten sich die angepassten Daten in der Ergebnisdarstellung niederschlagen müssen, was sie nicht getan haben.

b) Weitere Mängel der Schalltechnischen Stellungnahme

Weiterhin leidet auch die Schalltechnische Stellungnahme selbst an erheblichen Mängeln.

- 25.
- Der Einwand, dass kein Vergleich des Status Quo (heute) mit der bei Verwirklichung des Plangebietes zu erwartenden Lärmsituation (deutlich vor 2030) vorgenommen, sondern bewusst nur zwei Prognosefälle miteinander verglichen werden, wird aufrechterhalten. Eine Bewertung des Status Quo existiert wie unter Z. 14.6 der Planbegründung auf S. 81 ff. dargestellt, er findet aber im Gutachten keinen Niederschlag, womit nicht nachvollziehbar ist, ob Nivellierungseffekte aufgrund der allgemeinen Verkehrszunahme im unter „Diskussion“ (Z. 4.2.) dargestellten Ergebnis berücksichtigt wurden.
 - Es wird nicht nach Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss differenziert, sondern es findet eine pauschale Messhöhe von 4 m Anwendung.

Dieser von vornherein auf eine Gesamtbetrachtung verschiedener Lärmquellen gerichtete Ansatz des Gesetzgebers bei der Lärminderungsplanung ist mit den Anforderungen an die ordnungsgemäße Abwägung beim Erlass eines Bebauungsplans nicht identisch und auch nicht vergleichbar. Hier gilt der Grundsatz, dass Lärm verkehrsträgerbezogen zu ermitteln und die Bildung eines Summenpegels nicht die Regel, sondern die Ausnahme ist (BVerwG, Beschl. v. 25.04.2018 – 9 A 16/16). Ein Ausnahmefall liegt hier aber nicht vor.

zu 18.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Zurückweisung ist in den vorstehenden Ausführungen bereits vollumfänglich begründet. Ergänzungen hierzu sind nicht erforderlich. Zur Erschließung des Schwimmbades wurde bereits im Zusammenhang mit der Stellungnahme von 18.06.2020 vermerkt, dass diese zukünftig über die Schaafeimer Straße und die Straße zu dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiet mit Anschluss an den Ostheimer Weg erfolgt. Hier liegt auch der Parkplatz des Schwimmbades.

zu 19.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Zur Begründung sei auf Ziffer I.4.b) der Abwägung zur Stellungnahme vom 18.06.2020 verwiesen, vgl. Seite 92. Ergänzend wird auf die eigens für die Verkehrsuntersuchung eingerichtete Simulation des Verkehrsablaufes auf den klassifizierten Straßen hingewiesen, im Rahmen derer Verkehrsunterbrechungen durch den Bahnübergang in der Darmstädter Straße und die bestehenden/geplanten Lichtsignalanlagen dargestellt worden sind.

zu 20.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auch hier sei auf die Abwägung zu Ziffer I.4.b) der Stellungnahme vom 18.06.2020 verwiesen, vgl. Seite 92. Inhaltlich wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung der Häuser südlich der Darmstädter Straße, Abschnitt Schaafeimer Straße - Südring auch nach der Optimierung des Bestandsnetzes grundsätzlich möglich bleibt, nur der Quellverkehr i.R. Darmstadt muss bei ungünstigem Fahrzeugaufkommen auf der Bundesstraße einen Umweg durch die Schaafeimer Straße machen (mit Wenden am Kreisverkehrsplatz Siemenstrasse).

- Der Einwand, dass die Planausschnitte aufgrund der Skalierung kaum verwertbar sind, wird aufrechterhalten.
- Es wird der Einwand aufrechterhalten, dass vereinzelt die Werte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht auch (zumindest teilweise) an den Seiten der Wohngebäude der Erschließungsstraßenanwohner erreicht werden.
- Auch weiterhin aufrecht erhalten wird der Einwand, dass trotz diesseits umfänglich zitierter Rechtsprechung weiterhin der entlang der B26 zu verzeichnende Bahnlärm außer Betracht bleibt, obwohl er bei Planungen mit einer hier erwartbaren Lärmbelastung zu berücksichtigen ist und vorliegend dazu führen kann, dass die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschritten wird. Auch auf die mit einer Überschreitung der vorstehenden Werte verbundenen Gesundheitsrisiken wird erneut hingewiesen, wobei dies auch für Plananlieger gilt.

Hierzu wird auch noch einmal auf den Lärmaktionsplan Hessen (3. Runde) – Teilplan Regierungsbezirk Darmstadt Landkreise hingewiesen, welcher eine kumulative Betrachtung verschiedener Schallquellen für eindeutig erforderlich erachtet.

Die erneute Nichtberücksichtigung ist durchaus verwunderlich, da in der Bebauungsplanbegründung (S. 95 ff.) explizit auf den Bahnlärm als Lärmschutzproblematik eingegangen wird.

2. Mangelhaftigkeit der auf die mangelhafte Schalltechnische Stellungnahme aufbauenden zusätzlichen Ausführungen zur Lärmproblematik in der Planbegründung

Auch in der Planbegründung wird – unter anderem auf S. 107 ff., insb. 110 unter Z. 18.2 – auf die mangelhafte Verkehrsuntersuchung und die (u.a. daraufhin) ebenfalls mangelhafte Schalltechnische Stellungnahme abgestellt und hierbei auf das (wie oben bereits erwähnt ungesicherte) Maßnahmenpaket zur Umgestaltung der durch die Erschließung des Baugebiets weiter belasteten Knotenpunkten verwiesen. Dabei wird mit Blick auf den für unsere Mandantschaft maßgeblichen Bereich

„B 26 Schaafheimer Straße (KP1) bis Ortsausgang i.R. Darmstadt“

fälschlicherweise in der aktualisierten Bebauungsplanbegründung pauschal von einer Lärmerhöhung von ...-0,0 dB(A) sowie „Nähe KP1“ von 0-2 db(A) am Tage und einer Beschränkung der Pegelerhöhungen zur Nachtzeit auf den „engeren Straßenraum“ ausge-

zu 21. und 22: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Zurückweisung ist in den vorstehenden Ausführungen bereits vollumfänglich begründet. Ergänzungen hierzu sind nicht erforderlich.

zu 23.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wird bestätigt, dass die aktuelle schalltechnische Stellungnahme auf den 24.11.2020 datiert.

Die Berechnungen erfolgten auf dem unter Verwendung des EDV-Programms IMMI - version 2020.

Den Berechnungen zugrunde liegt der neu berechnete durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) Prognose-Nullfall und Prognose Planfall mit Kaserne 2030 für die von der Entwicklung der „Kaisergärten“ betroffenen Abschnitte der klassifizierten Straßen, auch soweit sie im Schallimmissionsgutachten 2019 noch nicht betrachtet worden sind.

zu 24.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die DTV-Werte wurden von der Ingenieurgesellschaft Habermehl & Follmann mbH berechnet und sind mit den Annahmen des Ergänzungsberichtes zur Verkehrsuntersuchung kompatibel. Leider ist der Stellungnahme nicht zu entnehmen, warum die DTV-Werte fehlerhaft sein sollen. Die allgemeinen Ausführungen und Wiederholungen sind hier nicht ausreichend.

zu 25.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Ein Vergleich mit dem Status quo (heute) ist nicht erforderlich, denn Ziel der Schalltechnischen Stellungnahme ist es, aufzuzeigen, an welchen Abschnitten des klassifizierten Straßennetzes im Vollzug des Bebauungsplanes „Kaisergärten“ mit welchen Immissionsbelastungen zu rechnen ist.

Eine Differenzierung nach Geschossen ist nicht erforderlich, da aktive Schutzmaßnahmen wie z.B. Schallschutzwände ausscheiden. Sie scheiden insbesondere deshalb aus, weil alle untersuchten Straßen auch der Erschließung der anliegenden Grundstücke dienen. Eine Lärmschutzwand, die aber alle 20-30m wieder für die Einfahrt unterbrochen werden muss, kann ihren Zweck nicht erfüllen. Eine Differenzierung nach Geschossen wäre nur dann erforderlich, wenn z.B. die Wandhöhe in Abhängigkeit der Entfernung und der Höhe relevanter Immissionspunkte bestimmt werden soll.

26.

gangen, während in der ursprünglichen Planbegründung eine Lärmerhöhung 0-0,5 db(A) am Tag angenommen wurde.

Für diese Anpassung wird auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen, die allerdings am 25.08.2019 erstellt und, soweit erkennbar, auch nicht über undatierte Anlagen fortgeschrieben wurde. Wie es zu der Anpassung der Werte gekommen ist, die nun zu einer vermeintlich fehlenden individuellen Belastung der Mandanten gelangen, kann daher nicht mit Gewissheit nachvollzogen werden. Selbst wenn aber die Werte der Anlage 1 zur Verkehrsuntersuchung herangezogen werden, so sind diese – bis auf die Flächenausweitung im Sondergebiet – höher, womit nicht verständlich ist, wie bei höheren Eingangswerten und gleichem Optimierungskonzept niedrigere Belastungen errechnet werden. Auch eine veränderte Erschließung kann dies nicht erklären. Zwar hat sich die Verteilung der verkehrserzeugenden Nutzungen im Plangebiet verändert, eine besondere Erhöhung hat aber gerade das Wohngebiet West erfahren, welches unmittelbar über die B 26 erschlossen wird. Soweit nachvollziehbar, ist auch der Begriff „Nähe KP 1“ nicht hinreichend definiert.

Der Einwand, dass es sich im Bereich Schaafheimer Straße (KP1) bis Südring südlich/südöstlich der B26 um ein faktisches allgemeines Wohngebiet handelt, wird trotz des Hinweises in der aktualisierten Planbegründung (S. 110) auf gewerbliche Nutzung im Straßenumgriff von Darmstädter Straße / Schaafheimer Straße / Edmund-Lang-Straße / Südring aufrechterhalten, denn diese ist erst deutlich weiter südlich angesiedelt.

3. Zu den Ergebnissen der Schalltechnischen Stellungnahme und den Ausführungen zur Lärmproblematik in der Planbegründung

27. Der Einwand, dass der Bauleitplanung bereits allein aufgrund der in der schalltechnischen Stellungnahme dargestellten Ergebnisse unüberwindbare Hindernisse entgegenstehen, wird aufrechterhalten. Denn auch wenn in der Begründung auf S. 110 darauf hingewiesen wird, dass die Belange der Anlieger der klassifizierten Straßen (B26, L 3063/L3116) nicht verkannt werden, so bleibt es dabei, dass die anschließend diskutierten Maßnahmen sämtlich nicht in der Hand der Stadt liegen und damit in ihrer Umsetzung, wie oben bereits ausführlich dargestellt, alles andere als sicher sind. Können Gesundheitsgefahren und Eingriffe in das Eigentum nicht vermieden werden und scheiden Planungsalternativen oder eine vollständige Umplanung nach der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde und/oder angesichts der örtlichen Verhältnisse aus, muss die Gemeinde von der beabsichtigten Planung Abstand nehmen. Die grundrechtlichen Schutzpflichten aus Art. 2 Abs. 2 S. 1 und Art. 14 Abs. 1 S. 2 Grundgesetz setzen der bauleitplanerischen Gestaltungs-

Dass bei linienförmigen Schallquellen wie Straßen nicht nur die straßenseitigen Fassaden beaufschlagt werden, ist bekannt und wird nicht in Abrede gestellt.

Zu den Themen Bahnlärm und Lärmaktionsplanung wurde bereits Stellung genommen, auf die Ausführungen zu Ziffer 17 wird verwiesen.

Dass die Schalltechnische Untersuchung zu dem Bebauungsplan „Kaisergärten“ auch den Bahnlärm betrachtet, ist dadurch begründet, dass der Bebauungsplan mit einer schutzbedürftigen Nutzung an die Eisenbahn heranrückt. Die Untersuchung Dr. Gruschka hat damit eine andere Aufgabenstellung als die des TÜV Süd.

zu 26.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird an keiner Stelle die Qualität einer der Untersuchungen in Frage gestellt.

Die Angaben zur Lärmerhöhung in der Begründung wurden überprüft, sie entsprechend der aktuellen Schalltechnischen Stellungnahme.

Die Einstufung der Bauzeile zwischen Schaafheimer Straße und Südring als faktisches Allgemeines Wohngebiet scheidet aufgrund des Kraftfutterwerkes Südring 23 aus. Die sechs Wohnhäuser zwischen Kraftfutterwerk und B 26 sind nicht geeignet einen eigenständigen Gebietscharakter zu entfalten, der erforderlich wäre, um die Ansprache als faktisches Allgemeines Wohngebiet zu rechtfertigen. Auf die Einstufung kommt es vorliegend aber auch nicht an. Wichtig ist vielmehr die Feststellung, dass hier die Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschritten werden, um den Eigentümern das Angebot einer grundstücksbezogenen individuellen Begutachtung und einer Übernahme der Kosten für objektbezogene Schutzmaßnahmen unterbreiten zu können.

freiheit der Gemeinde äußerste (strikte) Grenzen, die im Wege der Abwägung nicht überwindbar sind.

Hieran ändert der Hinweis in der Planbegründung auf S. 109 nichts:

„Vereinzel werden zwar die Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschritten. Die Überschreitung ist aber weitgehend unabhängig von der Entwicklung der ehem. Kaserne, wie die Berechnungsergebnisse für den Prognosefall (ohne Kaserne) zeigen. Auch der Verzicht auf die Entwicklung der Kaserne wäre nicht geeignet, das Problem zu bewältigen.“

Es ist vielmehr umgekehrt. Besteht eine Immissionsproblematik bereits in einem als gesundheitsgefährdend angenommenen Bereich, ist darin ein Hindernis für die Bauleitplanung zu sehen. Immissionsbelastete Bereiche sind von weiteren Belastungen zu verschonen, anstatt den gesundheitsgefährdenden Zustand zu verstetigen oder gar zu erhöhen.

a) Überschreitung der Schwelle der Gesundheitsgefahr

28. Der Einwand, das vorliegend (schon nach der mangelhaften Schalltechnischen Stellungnahme, erst Recht also bei zutreffender Begutachtung) die gerichtlich (auch höchststrichterlich) definierte Schwelle der Gesundheitsgefahr und Eigentumsbeeinträchtigung überschritten wird, wird aufrechterhalten.

b) Irrelevanz des Grades der planbedingten Erhöhung der Immissionswerte

29. Der Einwand, dass die Schalltechnische Stellungnahme unter Z. 4.2 („Diskussion“) zu dem fehlerhaften Ergebnis gelangt, dass die durch die Entwicklung des Kasernengeländes und den damit verbundenen zusätzlichen Verkehr hervorgerufene Erhöhung der Beurteilungspegel unter 1,5 dB liegen wird und eine für eine wesentliche Änderung erforderliche Erhöhung von mehr als 3 dB damit nicht erreicht wird, wird ebenfalls aufrechterhalten.

Eine Bauleitplanung, die – wie vorliegend – eine bereits vorhandene Lärmbelastung in gesundheitsschädlichem Ausmaß (mind. 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts) weiter erhöht, entspricht nur dann dem im Abwägungsgebot verankerten Gebot der Konfliktbewältigung, wenn sie die zusätzliche Verkehrslärmerhöhung durch entsprechende Maßnahmen, z.B. des aktiven und passiven Schallschutzes, kompensiert, wobei es mit Blick auf die erforderliche Kompensation nicht genügt, (wie vorliegend) bei Aufstellung des Bebauungsplans auf (Verkehrs-)Planungen zu verweisen, obwohl unsicher ist, ob diese jemals verwirklicht werden. Verweist der Plangeber im Bauleitplanverfahren auf eine künftige Lösung, deren Realisierung nicht absehbar ist, verstößt dies gegen das Gebot der planerischen Konflikt-/Problembewältigung. Für eine Bestimmung der Schwelle zur

zu 27.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

In der Stellungnahme wurde gefragt, warum das Schallimmissionsgutachten den Prognose-Nullfall 2030 und den Prognose-Planfall mit Kaserne 2030 betrachtet. Die Differenzierung beantwortet die Frage nach der Zuständigkeit: Schon der Prognose-Nullfall erreicht die Auslösewerte für die Lärmsanierung. Diese wurden am 01.08.2020 abgesenkt und liegen bei Allgemeinen Wohngebieten bei 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Bei Mischgebieten sind es 66 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts.

Die Lärmsanierung erfolgt lt. Homepage des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur als „freiwillige Leistung auf der Grundlage haushaltsrechtlicher Regelungen“ (<https://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Artikel/StB/laermschutz.html>, Abruf 08. Januar 2021). Im Fall der Lärmsanierung erstattet der Bund lärmbeeinträchtigten Eigentümern allerdings nur 75% der notwendigen Aufwendungen für passive Lärmschutzmaßnahmen.

Die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH hat sich der Stadt Babenhausen gegenüber verpflichtet, die Kosten für die notwendigen objektbezogenen Maßnahmen zur Lärmsanierung zu übernehmen. Voraussetzung ist die Entwicklung der „Kaisergärten“.

Die übrigen Themen wurden bereits mehrfach angesprochen und bedürfen an dieser Stelle keiner Wiederholung.

zu 28.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Überschreitung der Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts bei den Gebäuden der ersten Bauzeile(n) der untersuchten Straßenabschnitt wird nicht in Abrede gestellt.

Gesundheitsgefährdung können die Werte der 16. BImSchV dabei durchaus entsprechend herangezogen werden, auch wenn kein Neubau aber zumindest eine wesentliche Veränderung der Straßenführung geplant ist. Geplant ist eine zusätzliche Rechtsabbiegespur von der Innenstadt kommend, vor dem Kreativquartier einbiegend. Außerdem soll die Rechtsabbiegespur von Aschaffenburg kommend, in die große Unterführung einbiegend, erheblich verlängert werden.

Auch die Vorstellung, dass eine Erhöhung von 1,5 db(A) nicht signifikant sei, ist im Bereich der Gesundheitsschädigung nicht korrekt.

Wie bereits in der ersten Stellungnahme dargestellt, existiert eine etwaige Irrelevanzschwelle bei der Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsschädigung nicht mehr. Dies alles gilt insbesondere auch, wenn – wie vorliegend – aufgrund einer Bauleitplanung an anderer Stelle (außerhalb des Plangebiets) vermehrter Verkehr zu einer Erhöhung der Verkehrslärmbelastung der Anliegergrundstücke führt.

4. Sonstiges

30. Der Einwand, dass (zeichnerische oder textliche) Festsetzungen zum Schutz der Grundstücke unserer Mandantschaft vor planbedingten Lärmimmissionen fehlen, wird aufrechterhalten.

31. Der Einwand, dass neutrale Informationen zur Lärmbelastung an den klassifizierten Straßen (Verweis auf Tabelle 62 des Lärmaktionsplanes Hessen (3. Runde) – Teilplan Regierungsbezirk Darmstadt Landkreise) keine hinreichende Berücksichtigung bei der Bewertung gefunden haben, sondern zugunsten der Planung ergebnisorientierte Berechnungen angestellt wurden, wird aufrechterhalten.

III.

Schadstoffimmissionen

32. Der Einwand, dass die Planungsunterlagen zum Thema „Schadstoffimmissionen“ ebenfalls unter den Mängeln der fehlerhaften Verkehrsuntersuchung leiden, wird aufrechterhalten. Denn entsprechend des Berichts über die Schadstoffimmissionen durch den Kfz-Verkehr auf der Bundesstraße B 26 im Rahmen der Entwicklung des Kasernenareals in Babenhausen vom 20.11.2020 wurden aktualisierte Verkehrsdaten gemäß einer E-Mail zur Fortschreibung der Daten von Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH für die Bewertung verwendet, welche (wie oben ausführlich dargestellt) ihrerseits ebenfalls unter Fehlern leiden.

zu 29.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Schalltechnische Untersuchung ist weder methodisch noch von ihrem Ergebnis zu beanstanden.

Da der Bau einer Ortsumfahrung aktuell nicht darstellbar ist und da eine Lärmschutzwand zwischen den Wohnhäusern und der Bundesstraße mangels Möglichkeit einer rückwärtigen Erschließung ebenfalls ausscheidet, bleiben nur objektbezogenen Schutzmaßnahmen. Diese werden, unabhängig davon, wie eine Pegelerhöhung gewertet wird, angeboten.

zu 30.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die in der Stellungnahme angesprochenen Festsetzungen zum Schutz vor planbedingten Lärmimmissionen setzen eine Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches voraus. Diese ist i.S. § 1 Abs. 3 BauGB aber nicht erforderlich, da hierfür kein städtebaulicher Handlungsbedarf besteht. Bauvorhaben können hier ohne Weiteres nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Allein die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen - infrage käme hier nur eine Zuordnung zu den Lärmpegelbereichen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau - würde zwar das Maß der Verkehrslärmimmissionen verdeutlichen, die Durchführung von Schutzmaßnahmen aber nicht bewirken. Auch hier kann wiederum nur auf das Angebot der Konversionsgesellschaft verwiesen werden, die individuelle Betroffenheit durch einen Schallgutachter der TÜV Süd Industrie Service GmbH und einen vereidigten Bausachverständigen prüfen zu lassen und im Bedarfsfall die Kosten für passive Schallschutzmaßnahmen zu übernehmen. Dies betrifft z.B. auch den Einbau von Schallschutzfenstern an den nicht unmittelbar zur Darmstädter Straße hin ausgerichteten Gebäudeseiten.

zu 31.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Im Zuge der Abwägung ist es nur erforderlich, die Auswirkungen eines Bebauungsplanvorhabens zu prüfen. Daher wurde auch bei dem Bebauungsplan „Kaisergärten“ ergebnisorientiert gearbeitet.

Anders als in der ersten Offenlage kommt das Gutachten nun zu dem Ergebnis (Z. 6 - S. 17 f.), dass Grenzwerte – und damit auch der 1-Stunden-Grenzwert für NO₂-Kurzzeitbelastungen und der Tagesmittelwert für Feinstaub PM₁₀ – nicht mehr überschritten werden. Wie dies passiert sein soll, obwohl außer bei der Sondergebietsausweisung mit insgesamt höheren Zahlen zu rechnen ist, ist nicht nachvollziehbar. Deswegen wird auch der Einwand der Überschreitung aufrechterhalten.

IV. Fazit

33. Obwohl diesseits bereits in der ersten Stellungnahme umfassend darauf hingewiesen wurde, dass Maßnahmen zur Lärmminimierung keinesfalls sichergestellt sind, bleibt es im angepassten Umweltbericht bei dem Fazit, dass Risiken für die menschliche Gesundheit bei Umsetzung der Planung zum derzeitigen Wissensstand nicht zu erwarten seien, da diese durch umfangreiche Maßnahmen u.a. zum Schallschutz wirksam minimiert werden könnten (Z. 2.7 – S. 34 – des Umweltberichts). Bereits bestehende Gesundheitsgefahren werden also in der Planung insgesamt nicht hinreichend berücksichtigt und folglich Eingriffe in die Grundrechte der Mandanten bewusst in Kauf genommen.

Es ist daher erneut darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde keinen Bebauungsplan aufstellen darf, der nicht vollzugsfähig ist, weil seine Verwirklichung an den Immissionsschutzrechtlichen Anforderungen scheitert. Einem solchen Bebauungsplan fehlt schlicht die Erforderlichkeit. Die aktuelle Bauleitplanung verstößt weiterhin gegen das planerische Gebot der Konfliktbewältigung, da die verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Konflikte keiner Lösung zugeführt, sondern eine Konfliktlösung diesbezüglich der ungewissen Durchführung (zudem nicht ausreichender) verkehrlicher Maßnahmen (meist durch Dritte/Hessen Mobil oder Bund) überlassen wird.

34. Unsichere Maßnahmen, welche zudem erkennbar nicht darauf abzielen, die bereits jetzt bestehende Problematik der Verkehrs- und Lärmbelastung für Anwohner der klassifizierten Straßen einer wirklichen Lösung zuzuführen, zwingen zu einem Angriff auf die Bauleitplanung.

Mit freundlichen Grüßen

(Dr. Weitz)
Rechtsanwalt und Mediator
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

zu 32.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Soweit auf die Verkehrsuntersuchung abgehoben wird, bedarf es hier keiner erneuten Ausführungen.

Zu den Schadstoffimmissionen ist anzumerken, dass der zulässige 1-Stundengrenzwert für Stickstoffdioxid und der zulässige PM₁₀-Grenzwert (35 Tage im Jahr mit > 50 µg/m³) auch in der ersten Untersuchung unterschritten wurden (Bericht über die Schadstoffimmissionen, 29.07.2019, Seite 15).

Weiterhin ist zu beachten, dass zukünftig der Anteil der Fahrzeuge mit Elektroantrieb an der Pkw-Flotte steigen wird. Die Motoremissionen der PKW-Flotte (Stickstoffoxide, Partikel, etc.) werden deutlich zurückgehen.

zu 33.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Maßnahmen zur Lärminderung werden realisiert. Hierauf wurde oben bereits mehrfach hingewiesen. Insoweit ist die Aussage im Umweltbericht auch nicht zu beanstanden. Der Umweltbericht wird aber um den Hinweis ergänzt, dass er von einer Umsetzung der Maßnahmen zur Lärminderung ausgeht.

zu 34.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan „Kaisergärten“ könnte im Erfolgsfall zwar die Entwicklung des Kasernengeländes verzögern, würde das Problem der Mandanten von Herrn Rechtsanwalt Dr. Weitz aber nicht lösen. Die Vergünstigungen, wie sie bei der Abwägung zu Ziffer 27 beschrieben sind, würden aber entfallen.

Schreiner, Oliver

Von:

Gesendet: Mittwoch, 23. Dezember 2020 21:39

An: Schreiner, Oliver <Oliver.Schreiner@babenhhausen.de>

Cc: Heinemann, Christian <Christian.Heinemann@babenhhausen.de>; Deckarm, Jürgen <juergen.deckarm@babenhhausen.de>; Info <info@babenhhausen.de>

Betreff: AW: Kaisergärten: Anfrage

Einspruch und Stellungnahme zum Entwurf Bebauungsplan Kaisergärten

- Magistrat der Stadt Babenhausen
- Markplatz 2
- 64832 Babenhausen

Die Zahl der Wohneinheiten ist hier nicht festgesetzt. Nach dem städtebaulichen Entwurf sind folgende Wohneinheiten zu erwarten:

Teilbaugebiete 41. und 42: 84

Teilbaugebiet 6: 28

Teilbaugebiet 7: 24

Teilbaugebiet 8: 15

Teilbaugebiet 9: 27

Sehr geehrte Stadträte,
sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Schreiner,

was meinen Sie damit: die WE sind nicht festgesetzt?

Die Planer beziehen sich auf Seite 60 der Begründung.

Aus diesen Urteilen leitet sich für den Bebauungsplan „Kaisergärten“ die These ab, dass nur für die als Allgemeines Wohngebiet auszuweisenden Teilbaugebiete 1-3, 5 und 10-12 Obergrenzen festzusetzen sind. Für die als allgemeines Wohngebiet auszuweisenden Teilbaugebiete 4 und 6-9, 13-15 sowie im Urbanen Gebiet die Teilbaugebiete 17 und 18 erfolgt keine Dichtebegrenzung:

Bürger 24 u. 25 (23.12.2020)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Regionalplan Südhessen beinhaltet Dichtewerte, die im Rahmen der Bauleitplanung einzuhalten sind. Dies sind im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland, in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha, im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha und im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha. Die Dichtewerte gelten aber nicht für alle Baugebiete. In der Begründung zum Bebauungsplan wird dargelegt, für welche Teilbaugebiete solche Festsetzungen zu treffen sind und für welche nicht. Für das westliche allgemeine Wohngebiet mit den lfd. Nrn. 4.1, 4.2, 6, 7, 8 und 9 sind keine Dichtewerte festzusetzen. Der Städtebauliche Entwurf zeigt aber auf, wie sich die zukünftige Bebauung in dem westlichen allgemeinen Wohngebiet darstellen kann. Geplant sind 5 Mehrfamilienhäuser mit zusammen 66 Wohneinheiten, 15 Hausgruppen (Reihenhäuser) mit zusammen 52 Wohneinheiten und 30 Doppelhäuser auf rd. 3,5 ha Nettobauland. Zuzüglich der für die Erschließung notwendigen Verkehrsflächen sind es rd. 4,0 ha Bruttowohnbauland. Babenhausen ist dem „verstädterten Bereich“ zuzuordnen, mithin sind je ha bis zu 50 Wohneinheiten zulässig. Zulässig wären damit 200 Wohneinheiten. Nach dem städtebaulichen Entwurf sind nur 178 Wohneinheiten geplant. Die Dichte ist damit nicht zu beanstanden.

2.

- Die Teilbaugebiete 4 und 6-9 liegen umgeben von Wohnbebauung, Kasernengebäuden, Mannschaftsunterkünften, Gewerbebetrieben und dem Schwimmbad. Hinzu kommen die vorhandenen Versiegelungen durch die vormalige militärische Nutzung. Sowohl die Lage, als die Vornutzung sprechen dafür, dass es sich hier um keine Flächen handelt, die dem Plansatz Z 3.4.1-9 unterfallen.

Wer interpretiert diesen Plansatz Z 3.4.1-9, diese Leute haben offenbar nie das Gebiet gesehen, das ist doch völliger Blödsinn.

Vorher war da ein riesengroßer Parkplatz, und dies soll jetzt für eine solche gigantische Bebauung sprechen?

Das ist reine Willkür, wer ist dafür verantwortlich?

Danke.

Mit freundlichen Grüßen

Von:

Gesendet: Mittwoch, 23. Dezember 2020 21:11

An: 'Schreiner, Oliver' <Oliver.Schreiner@babenhhausen.de>

Cc: 'Heinemann, Christian' <Christian.Heinemann@babenhhausen.de>; 'Deckarm, Jürgen' <juergen.deckarm@babenhhausen.de>; 'Info' <info@babenhhausen.de>

Betreff: AW: Kaisergärten: Ihre erneute Anfrage

Sehr geehrter Herr Schreiner,
sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage sende ich Ihnen als Absicherung eine Vorabversion unseres Einspruches.

3.

Hauptanliegen sind

1. den Verkehr zu reduzieren und
2. die Anzahl der Wohneinheiten auf ein vorgegebenes Normalmaß zu bringen, damit reduziert sich automatisch der Verkehr:

zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinden haben bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Vielzahl unterschiedlicher Belange zu berücksichtigten. So fordert z.B. § 1a Abs. 2 des Baugesetzbuches mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen sind zunächst brach liegende Flächen wieder einer Nutzung zuzuführen, bebaute Flächen nachzuverdichten und sonstige Maßnahmen zur Innenentwicklung zu ergreifen. Genau diesem Auftrag folgt der Bebauungsplan „Kaisergärten“. Der ehemalige Parkplatz wird nicht mehr genutzt und nicht mehr benötigt. Dies gilt genauso für die südlich anschließenden Flächen bis hin zu dem ehemaligen Panzerwaschplatz.

Die geplante Bebauung in den Teilbaugebieten 4.1, 4.2, 6 und 7 wird sich mit zwei Vollgeschossen nahtlos in die Umgebungsbebauung Friedrich-Ebert-Straße, Am Felsenkeller und Am Schwimmbad einfügen. Die drei Mehrfamilienhäuser südlich der Friedrich-Ebert-Straße dürfen zudem ein Nichtvollgeschoss bekommen, wobei die Gebäudeoberkante auf 11,0 m über Straße begrenzt ist. Die gegenüberliegenden Reihenhäuser Friedrich-Ebert-Straße 36-36c und 38-38d weisen zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoß auf. Die Belichtung der Räume im Dachgeschoss übernehmen 4 bzw. 5 Zwerchhäuser, die sich jeweils über die gesamte Breite einer Reiheneinheit erstrecken. Der Hauptfirst übersteigt die Firste der Zwerchhausdächer noch einmal deutlich. Die südlich der Straße geplante Bebauung wird somit nicht höher aufsteigen als die nördlich der Straße Vorhandene.

Einzig das Mehrfamilienhaus Teilbaugebiet 9 an der Einmündung der Friedrich-Ebert-Straße in die Sammelstraße 5 („Panzerstraße“) darf drei bis vier Vollgeschosse aufweisen. Hiermit soll der Einfahrtbereich in die „Kaisergärten“ betont werden. Teilbaugebiet 9 (und das südlich hiervon geplante Mehrfamilienhaus Teilbaugebiet 8 mit zwei bis drei Vollgeschossen) liegt südöstlich der Reihenhäuser Friedrich-Ebert-Straße 36-36c und 38-38d und wirkt sich auch in den eher dunklen Wintermonaten auf die Belichtung und Besonnung der Reihenhäuser nicht aus. Die Stellplätze für die Teilbaugebiete 7, 8 und 9 werden, ebenso wie die Stellplätze der Reihenhäuser Friedrich-Ebert-Straße 36-36c und 38-38d in einer Tiefgarage untergebracht. Die Zufahrt wird von der Sammelstraße 5 aus erfolgen.

Die geplante Bebauung ist damit lageverträglich und nicht zu beanstanden.

Der sich mit den Siedlungsdichtewerten befassende Plansatz aus dem Regionalplan Südhessen findet für den hier angesprochenen räumlichen Teilgeltungsbereich keine Anwendung. Unabhängig davon sei der Hinweis gestattet, dass alle mit der Auf-

12.4 Siedlungsdichtewerte

Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen gemäß Plansatz Z 3.4.1-9 Regionalplan Südhessen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

Entwurf - 11/2020

Stadt Babenhausen, Kernstadt, Bebauungsplan „Kaisergärten“ 00/124

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart eines Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

Es handelt sich hierbei um ein für die gemeindliche Bauleitplanung verbindliches Ziel der Raumordnung. Allerdings hat sich der Hessische Verwaltungsgerichtshof schon mehrfach mit dem Thema auseinandersetzen müssen. So hat der VGH in seinem Urteil vom 20.03.2014¹¹ der Obergrenze die Qualität eines Zieles der Raumordnung zugesprochen, diese für die Untergrenze in seinem Urteil vom 29.06.2016¹² aber verneint. In dem 3. Urteil zu dem Thema Siedlungsdichtewerte hat der VGH am 13.10.2016¹³ schließlich festgestellt, dass der Plansatz Z 3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten, nicht aber für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete gilt.

Aus diesen Urteilen leitet sich für den Bebauungsplan „Kaisergärten“ die These ab, dass nur für die als Allgemeines Wohngebiet auszuweisenden Teilbaugebiete 1-3, 5 und 10-12 Obergrenzen festzusetzen sind. Für die als allgemeines Wohngebiet auszuweisenden Teilbaugebiete 4 und 6-9, 13-15 sowie im Urbanen Gebiet die Teilbaugebiete 17 und 18 erfolgt keine Dichtebegrenzung:

- Die Teilbaugebiete 4 und 6-9 liegen umgeben von Wohnbebauung, Kasernengebäuden, Mannschaftsunterkünften, Gewerbebetrieben und dem Schwimmbad. Hinzu kommen die vorhandenen Versiegelungen durch die vormalige militärische Nutzung. Sowohl die Lage, als die Vornutzung sprechen dafür, dass es sich hier um keine Flächen handelt, die dem Plansatz Z 3.4.1-9 unterfallen.

PS: die Planer/Investoren reduzieren die die Angaben und erhöhen die Anzahl der Wohneinheiten.

stellung des Bebauungsplanes befassten Personen das Plangebiet und seine Umgebung im Detail kennen.

Zur Verantwortlichkeit ist auf § 2 Abs. 1 BauGB hinzuweisen, der besagt, dass die Gemeinden die Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen haben. Die Verantwortung liegt damit bei der Stadt Babenhausen.

zu 3.: Die Anliegen werden zur Kenntnis genommen.

Wie bereits unter Ziffer 2 dargelegt, fügt sich die geplante Bebauung sowohl von ihrer Dichte als auch von ihrer Höhenentwicklung in die Bebauung der angrenzenden Straßen ein. Damit wird aber auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen ortsüblich sein. Hervorzuheben bleibt, dass die Verkehrserschließung der in Ziffer 1 genannten Teilbaugebiete nur über die Sammelstraße 5 und deren Anschluss an die Aschaffener Straße erfolgt. Eine zusätzliche Belastung der Friedrich-Ebert-Straße ist aufgrund der Neubebauung allenfalls durch Kurzzeitparker wie Bringdienste zu erwarten.

zu 4.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Abgebildet ist hier ein Auszug aus der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes. In Kapitel 12.4 werden die im Regionalplan Südhessen formulierten Ziele der Raumordnung die Siedlungsdichte betreffend wiedergegeben. Babenhausen bewegt sich zwischen dem den Siedlungstypen „Ländlicher Raum“ und „Großstadtbereich“. Aufgrund der Nähe zum Bahnhof wären zwar auch 60 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland begründbar. Wie in den Ausführungen zu Ziffer 1 dargelegt, werden in den in der Stellungnahme angesprochenen Teilbaugebieten aber nicht einmal die für Babenhausen angemessenen 50 Wohneinheiten erreicht. Das Postskriptum begründet insoweit keinen weiteren Handlungsbedarf.

Folie 1

Bürger E 24 + E 25

Einspruch und Stellungnahme zum Entwurf Bebauungsplan Kaisergärten

- Magistrat der Stadt Babenhausen
- Markplatz 2
- 64832 Babenhausen

04.01.2021_23.12.2020 Einspruch Bebauungsplan Kaserne -

1

Folie 2

Einspruch und Stellungnahme zum Entwurf -Bebauungsplan Kaisergärten-

Veröffentlicht am 04.01.2021
Überarbeitung der Vorabversion vom 23.12.2020

04.01.2021_23.12.2020Einspruch Bebauungsplan Kaserne -

2

Bürger 24 u. 25 (04.01.2021)

Beschlussempfehlungen

Eindruck zum Entwurf Bebauungsplan Kaisergärten

- Massive Anhäufung an Wohneinheiten gerade im Bereich Friedrich-Ebert-Str. und Am Felsenkeller die weit außerhalb der Vorgaben der Stadt (Begründung Seite 60) sind.
- Der bestehende Eindruck: die Stadt Babenhausen bedient die Interessen von Investoren auf Kosten der Anwohner.
- Bedauerlich, dass gerade Bürgermeister und Stadträte sich zu Anwälten der Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH machen.
→ Sie sind von und für die Bürger gewählt!
- In dem Maße wie sich die Taschen der Investoren füllen, werden die Sozialausgaben der Stadt ansteigen.
- Wir möchten nochmals an die Goldenen Regeln erinnern.

Für ein solch gigantisches Projekt ist die Infrastruktur nicht vorhanden.

- Seit mehreren Jahrzehnten (vermutlich mindestens 40 Jahre) sprechen Babenhäuser Stadträte und Bürgermeister von Umgehungsstraßen aber ohne Ergebnis.
- Jetzt versuchen Sie es über diese Schiene:
→ erst muss alles zusammenbrechen um mehr Druckmittel zu generieren, dies funktioniert allerdings nur auf Kosten der Bürger, in erster Linie der Anwohner.
- Lieber Vordenken als Nachdenken.

zu Folie 3.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Zu dem Thema Siedlungsdichte wurde bereits im Zusammenhang mit der Vorabstimmungnahme vom 23.12.2020 eine Abwägung vorgenommen. Hierauf wird verwiesen, vgl. S. 254. Ergänzt wird angemerkt, dass sowohl in der Friedrich-Ebert-Straße als auch in den Straßen Am Felsenkeller und Am Schwimmbad Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser vorhanden sind.

Die Stadt Babenhausen bedient hier nicht die Interessen von Investoren, sondern trägt nur ihrem in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB formulierten Auftrag Rechnung, Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen. Daher bereitet der Bebauungsplan „Kaisergärten“ auch das Bauplanungsrecht für Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser vor.

Die Stadt Babenhausen ist allen Bürgern verpflichtet. Auch hieraus leitet sich der Auftrag zur Wohnraumschaffung ab.

Die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH übernimmt alle Kosten, die sich aus der Entwicklung der „Kaisergärten“ ergeben.

Die Regel „Behandle andere so, wie du von ihnen behandelt werden willst“ hat in Form der bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden Belangen nach § 1 Abs. 6 und dem Gebot der Abwägung nach § 1 Abs. 7 Eingang in das BauGB gefunden. Es geht hier darum, alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dieser Auftrag wird auch in dem vorliegenden Abwägungsprozess gewürdigt.

zu Folie 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Ortsumfahrung im Zuge der B26 ist zwar im aktuellen Bundesverkehrswegeplan enthalten, aber nur in der Rubrik „weiterer Bedarf“. Ihr Bau ist zeitlich nicht absehbar. Die Stadt Babenhausen kann also nur im Rahmen ihrer Möglichkeiten auf das Verkehrsgeschehen Einfluss nehmen. Im Zusammenhang mit der Entwicklung der „Kaisergärten“ handelt es sich hierbei um die Optimierung des Bestandsnetzes im Bereich der B26, der L3116 und der L3065. Hinzu kommen verkehrslenkende Maßnahmen wie die Anordnung von Tempo-30 auf der B26. Selbst für diese Maßnahmen benötigt die Stadt Babenhausen schon die Mitwirkung von Hessen Mobil Darmstadt und der Verkehrsbehörde beim Landkreis Darmstadt-Dieburg.

Bei den von der Stadt Babenhausen vorangetriebenen Maßnahmen handelt es sich, unabhängig der subjektiven Wahrnehmung, auch um solche im Sinne der Anwohner.

Gedanken zum Bebauungsplan Kaisergärten

- Jede andere Stadt versucht den Verkehr auszulagern, Babenhausen tut alles um den Lärm in die Stadt hinein zu holen.
- Die ganze Stadt ist zersetzt mit Gewerbe und Industrie statt eine Aufteilung in Gewerbe-/Industrieflächen und Wohnflächen zu machen, auch bei der Kaserne ist keine sinnvolle Struktur für die angrenzenden Gebiete zu erkennen.
- Entgegen der Ziele Lärmreduzierung Regierungspräsident Darmstadt
- Auslagern von Logistikunternehmen (Blitz; ProPerformance; AKMANN)
- Motto: Gewerbe in die Stadt und Wohnungen an den Waldrand / Fingerhaus.
- Das Lärmprofil / nachts um den Logistikpark herum sieht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht so aus, wenn ich den heutigen Logistik-Schwerlastverkehr (Unternehmen wie Spedition Blitz; Properformance; AK Transport) mit der Abbildung 3 vergleiche.
- 30km/h Beschränkung auf der B26 innerhalb Babenhausen
- Lärmberechnung durch Verkehrszählung und Berücksichtigung des Bahnverkehrs.

zu Folie 5.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Stadt Babenhausen bemüht sich intensiv um die Auslagerung von Durchgangsverkehren. Hierzu bedarf es allerdings des Baues einer Ortsumfahrung. Die Zuständigkeit für den Bau einer Ortsumfahrung liegt aber bei dem jeweiligen Straßenbaulastträger.

Die räumliche Nähe von Wohnen und Arbeiten dient gerade auch der Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs. Die an die „Kaisergärten“ angrenzenden Gebiete werden sowohl bei der Konzeption z.B. durch die Widmung der Flächen angrenzend an die Friedrich-Ebert-Straße und an die Straße „Am Felsenkeller“ als Allgemeines Wohngebiet und, wie die verschiedenen Gutachten zur Lärmentwicklung und zu Luftschadstoffen zeigen, auch in der Abwägung berücksichtigt.

Der Lärmaktionsplan Hessen (3. Runde), Teilplan Regierungsbezirk Darmstadt Landkreise wird beachtet. Explizit hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf die Prüfung von Tempo-30 und einer Durchfahrtbegrenzung für Lkw auf der B26 durch Hessen Mobil und die zuständige Verkehrsbehörde.

In dem geplanten Gewerbegebiet werden keine verkehrsintensiven Betriebe zugelassen. Diese werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Die Zuordnung von Wohnen und Gewerbe ist durch die vormalige Nutzung und ihre baulichen Anlagen vorgegeben. Die räumliche Zuordnung der verschiedenen Nutzungen wurde bereits im Zusammenhang mit dem durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zertifizierten Rahmenplan (2011) geprüft. Die damalige Gold-Prämierung zeigt, dass die Aufteilung nicht zu beanstanden ist. Die belegt im Übrigen auch die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan.

Wie bereits ausgeführt, schließt der Bebauungsplan verkehrsintensive Betriebe zukünftig aus. Die äußere Erschließung des Gewerbegebietes wird ausschließlich von der Schaafheimer Straße aus erfolgen.

Nach derzeitigem Informationsstand wird die Verkehrsbehörde des Landkreises in naher Zukunft Tempo-30 in dem Abschnitt der B26 zwischen Bahnübergang und Aral-Tankstelle anordnen. Tempo-30 gilt zunächst nur für die Nachtzeit. Ob die Voraussetzungen für eine Anordnung auch während der Tageszeit gegeben sind, wird derzeit noch geprüft.

Die Verkehrsuntersuchungen und die Schalltechnischen Untersuchungen liegen bereits vor und werden in der Abwägung auch berücksichtigt. Der Bahnlärm spielt hierbei

Baubauungsplan Kaserne und Einsprüche aus 1. Offenlegung

- Laut Herrn Oliver Schreiner, sollte jeder Einspruch aus Juli 2020 vom Bauamt oder Planungsgesellschaft bearbeitet und beschrieben sein:

Leider war dieses Dokument von uns nicht auffindbar, nicht vorhanden oder gut versteckt.

04.01.2021_23.12.2020 Einspruch Bebauungsplan Kaserne -



04.01.2021_23.12.2020 Einspruch Bebauungsplan Kaserne -

Straßenführung: Schallschutzwand

- Durch die neue Verkehrsführung wird eine Schallschutzwand nach aktuellen Richtlinien notwendig
- Störungen bleiben im eigenen Raum

7

allerdings nur eine untergeordnete Rolle, da sich die Entwicklung der „Kaisergärten“ auf die Frequentierung der durch Babenhausen verlaufenden Bahnstrecken 3557 (Streckenabschnitt Babenhausen-Stockstadt) und 4113 (Streckenabschnitt Babenhausen-Seligenstadt) nicht auswirkt.

zu Folie 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hier liegt kein Versäumnis vor, denn die Abwägung erfolgt ausschließlich durch die städtischen Gremien. Sobald die Stadtverordnetenversammlung die Abwägung vorgenommen hat, wird das Ergebnis durch die Stadtverwaltung mitgeteilt.

zu Folie 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Anregung einer Lärmschutzwand wurde bereits in der Stellungnahme Bürger 63 + 64 vom 01.07.2020 zur ersten Entwurfs-offenlage vorgetragen (vgl. S. 135, Folie 6). Die hierzu formulierte Abwägung gilt auch weiterhin: „Die Reihenhäuser Friedrich-Ebert-Straße 36-36 c und 38-38d sind in dem Bebauungsplan „Im Bruchborn“ als Mischgebiet ausgewiesen. Nach den Ergebnissen der Untersuchung des TÜV Süd vom 24.11.2020 ist im Prognosefall 2030 mit Kaserne tags eine Immissionsbelastung von 60-65 dB(A) und nachts von 50-55 dB(A) zu erwarten. Wenn zum Vergleich die Verkehrslärmschutzverordnung herangezogen wird, liegen die Immissionsgrenzwerte bei 64 bzw. 54 dB(A). Der Bedarf, eine Schallschutzwand zu bauen, wird damit nicht gesehen.

Hinzu kommt, dass zwischen den Reihenhäusern und der B26 bzw. der Einmündung der Sammelstraße 5 in die B26 noch eine Bebauung stattfinden kann, die die beiden Hausgruppen Friedrich-Ebert-Straße 36-36c und 38-38d abschirmen wird. Die Baugrenzen sind aus dem Planausschnitt erkennbar. (Sie wurden eingetragen, um nachzuweisen, dass der Ausbau des Knotenpunktes einer Bebauung der bislang noch freien Fläche nicht entgegensteht.)“



Straßenführung FES und Tiefgarage

- Diese Route ist extrem störend für die nicht beteiligten Anwohner FES 34, FES 36, FES 38
- Verkehrsführung weniger störend, weniger Abbiegungen
- Störungen bleiben im eigenen Raum.
- Hinweis: oft stört nicht der fließende Verkehr sondern das damit verbundene: Abbremsen, Anfahren, Wenden, Radio, Bass, etc.
- In den Plänen wurden die Einfahrpfeile weggelassen, neue sind nicht zu sehen?

8

zu Folie 8.: Der Anregung auf Verlegung der Einfahrt wird entsprochen.

Der Ausschnitt aus dem Städtebaulichen Entwurf Folie 8 ist veraltet. Anlässlich der Stellungnahmen aus der ersten Offenlage des Bebauungsplanentwurfes wurde die Tiefgaragenzufahrt dahin verlegt, wo die blaue Linie verläuft. Der Ausschnitt aus dem aktuellen Städtebaulichen Entwurf Folie 9 zeigt, dass westlich des Parkplatzes eine Tiefgaragenzufahrt eingetragen ist. In der Friedrich-Ebert-Straße wird es, gegenüber der Tiefgaragenzufahrt der Reihenhäuser Friedrich-Ebert-Straße 36-36c und 38-38d, nur noch wenige private Gemeinschaftsstellplätze außerhalb des öffentlichen Straßenraumes geben.

Das Verhalten jetziger und zukünftiger Bewohner liegt außerhalb der Regelungsbereiches eines Bebauungsplanes.



Verschattung der seit Jahrzehnten vorhandenen Gebäude

- Durch die, nicht in die Umgebung angepassten Häuser mit

27WE,
3 x 8WE,
15WE und
7 x 4WE

werden die vorhandenen Häuser kaum Sonne sehen und stehen ständig im Schatten. Im Herbst, Winter und Frühjahr werden diese ständig verschattet bleiben.

9

zu Folie 9.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Auf das Thema einer möglichen Verschattung wurde bereit im Zusammenhang mit der Stellungnahme vom 10.07.2020 eingegangen. Die dortigen Ausführungen haben auch weiterhin Bestand, vgl. Seite 136 zu Folie 8 der damaligen Stellungnahme. Ergänzt sei, dass der in aktuellen Folie 8 erkennbare mittlere Baukörper anlässlich der Stellungnahme vom 10.07.2020 geteilt wurde. Wie in Folie 9 dargestellt, sollen jetzt drei kleinere Mehrfamilienhäuser entstehen, um einen zusätzlichen Lichteinfall zu ermöglichen. Zudem wurde die Zahl der zulässigen Vollgeschosse für die drei in dem Ausschnitt erkennbaren kleineren Mehrfamilienhäuser von drei auf zwei reduziert. Die Bebauung nördlich der Friedrich-Ebert-Straße darf nach dem Bebauungsplan „Im Bruchborn“ hingegen drei Vollgeschosse aufweisen.



Vorher – Nachher

- Die Häuser wurden
 - anders gezeichnet
 - die Beschriftung der WE Wohneinheiten weggelassen
- Einschätzung des neuen Wohngebietes:
 - ländlicher Siedlungstyp: 25 bis 40 WE/ha
- Statt der vorgegebenen maximalen Anzahl von Wohneinheiten für den städtischen Bereich planen die Investoren

64 WE / Hektar

10

zu Folie 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus dem Entwurf des Bebauungsplanes, 2. Offenlage. Dessen Grundlage ist der Städtebauliche Entwurf, wie ihn Folie 9 wiedergibt. Aufgrund der unterschiedlichen Aufgabenstellung sind im Bebauungsplan keine Wohneinheiten eingetragen. Der Bebauungsplan ist verbindlich. Der Städtebauliche Entwurf stellt dar, wie viele Wohneinheiten bei realistischer Betrachtung aus dem Bebauungsplan entwickelt werden können.

Die Zuordnung zu einem Siedlungstyp muss zwar nicht für eine gesamte Stadt erfolgen. So können z.B. die nicht-zentralen Ortsteile einer Kommune einem anderen Siedlungstyp als der zentrale Ortsteil zugeordnet werden. Eine weitergehende Differenzierung entbehrt regelmäßig der Begründung. Die einzige Ausnahme bildet hier der „Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen“, in dem höhere Dichtewerte zulässig sind, um die Inanspruchnahme des öffentlichen Verkehrs zu fördern. Die Kernstadt von Babenhausen ist nördlich wie südlich der Bahn dem verstärkten Bereich zuzuordnen. Sofern es sich bei dem Hinweis auf den ländlichen Siedlungstyp um eine Anregung handelt, kann dieser nicht gefolgt werden.

Die Siedlungsdichtewerte stammen aus dem Regionalplan Südhessen, RPS. Die Siedlungsdichtewerte werden in der Regional- und Landesplanung eingesetzt, um aus der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung die Vorranggebiete Siedlung zu ermitteln, die einer Gemeinde jeweils für die Laufzeit eines Regionalplanes zugestanden werden. Für die Bauleitplanung stellen sie letztendlich nur Anhaltswerte dar, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind. Der RPS bezieht die Siedlungsdichtewerte auf Bruttobauland, ohne diesen Begriff zu definieren. Bruttobauland umfasst i.d.R. die Baugrundstücke, die notwendigen Erschließungs- und Grünflächen. Folie 10 zeigt anschaulich, dass sich je nach der Wahl der Bemessungsgrundlage auch Siedlungsdichtewerte ergeben können, die der örtlichen Situation nur bedingt gerecht werden. Für die Stadt Babenhausen stellt das westliche Allgemeine Wohngebiet nördlich und südlich der Grünzäsur eine Einheit mit weniger als 50 Wohneinheiten pro ha dar.

Kaserne und Konversion

- Während der Nachkriegszeit waren bis 5.000 US-Soldaten hier in der Babenhäuser Kaserne untergebracht, das Gelände hat eine Fläche von ca. 140 Hektar
- Hier wohnten also umgerechnet 36 US-Soldaten auf einem Hektar Land.
- Eine typische Familie in Deutschland besteht aus 3,54 Personen (Stand 2019).
- Rechnet man die 36 US-Soldaten in Familien um sind dies etwa 10 Familien = 10 Wohneinheiten je Hektar.
- Im Zielgebiet, hier waren vorher nur Parkplätze und Anrainer mit Häusern in denen typisch 1 bis 2 Familien wohnen, soll ein neues Wohngebiet entstehen.
- Die Konversionsgesellschaft REVIKON möchte nun aus der früheren Babenhäuser Kaserne mit 36 US-Soldaten/ha (=10WE oder 10 Familien/ha) in eine größere Kaserne umwandeln mit 64 WE, das entspricht dem 6,4fachen Wert oder 230 Personen.
- Wo früher 50 Panzer standen, fahren heute 250 Trucks Tag und Nacht.

→Sehr geehrter Herr Bürgermeister und sehr geehrte Stadträte, ist das Konversion?

04.01.2021_23.12.2020

Einspruch Bebauungsplan Kaserne -

11

Plansatz Z 3.4 1-9 des Regionalplans Südhessen 2010

- Ob man Babenhausen mit Dreieich/Sprendlingen in sehr guter Lage, Nähe Frankfurt, sehr guter Infrastruktur, Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz und mehrere Autobahnen vergleichen kann, sei dahingestellt, es ging um 530 WE mit 10,6 ha und einer Siedlungsdichte von 50WE/ha.
- Die Konversionsgesellschaft REVIKON mbH treibt es auf die Spitze mit 64WE / ha Land bei nicht vergleichbarer Umgebung und Infrastruktur!
- Denken sie bei der Planung an die Umgebung Am Felsenkeller / Friedrich-Ebert-Str. und passen sie die Wohneinheiten an!
- Beschränken sie sich auf ein Normalmaß: **Siedlungstyp: 25 bis 40 WE/ha**

04.01.2021_23.12.2020

Einspruch Bebauungsplan Kaserne -

12

zu Folie 11.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Von der Gesamtfläche müssen die Flächen abgezogen werden, die nur als Übungsplatz genutzt wurden. Es verbleiben die 58,2 ha, die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kaisergärten“ liegen. Für die Berechnung der Siedlungsdichte müssten hiervon mindestens noch das Gewerbegebiet und die nur dem artenschutzrechtlichen Ausgleich dienenden Grünflächen abgezogen werden.

Nach der Hessischen Gemeindestatistik hatte Babenhausen am 31.12.2019 insgesamt 16.940 Einwohner und 7.369 Wohnungen. Dies entspricht einer durchschnittlichen Haushaltgröße von 2,3 Personen.

Allein diese beiden Zahlen zeigen, dass die Berechnungen der Folie 11 nicht zutreffen und keiner differenzierten Abwägung zugänglich sind.

Darauf, dass die Erschließung des Gewerbegebietes nach dem Ausbau des Anschlusses an die Schaafeimer Straße nur noch über die L3116 erfolgt, wurde bereits hingewiesen.

zu Folie 12.: Der Anregung wird nicht entsprochen.

Die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH bereitet keine Bebauung mit 64 Wohneinheiten pro ha vor. Dies wurde bereits oben erläutert. Ergänzungen hierzu sind nicht erforderlich.

Zu der Bebauung Friedrich-Ebert-Straße, Am Felsenkeller, Rhönstraße und Am Schwimmbad ist nochmals darauf hinzuweisen, dass es nach den Ergebnissen der durchgeführten Begehungen auch in diesem Quartier eine zweistellige Zahl an Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhäusern gibt.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass sich eine Begrenzung der Siedlungsdichte auf max. 40 Wohneinheiten pro ha weder aus den Zielen der Raumordnung noch aus der Umgebungsbebauung ableiten lässt.

Folie 13



Faktor Wohnfläche zu Grundfläche übersteigt extrem den Wert 2.0

- Das Verhältnis Wohnfläche zu Grundfläche übersteigt extrem den vorgegebenen Faktor von 2,0
- Diese Anordnung erinnert automatisch an das Wohngebiet Im Erloch.

13

zu Folie 13.: die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die in dem Ausschnitt aus dem Städtebaulichen Entwurf abgebildeten Flächen orientieren sich zwar an den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO, für Reihenmittelhäuser und bei Teilbaugebiet 9 (vgl. Folie 14), dürfen diese auch überschritten werden. Die Bebauung wird sich insgesamt aber in einem Rahmen bewegen, der an dem Standort städtebaulich gerechtfertigt und begründbar ist.

Einen „vorgegebenen Faktor 2“ gibt es in der hier einschlägigen Baunutzungsverordnung nicht.

Ein Vergleich mit der Bebauung Im Erloch mit dem elfgeschossigen Wohnhaus und den umgebenden viergeschossigen Mietshäusern der 1960er und 1970er Jahre ist nicht angebracht. Die Mehrfamilienhäuser südlich der Friedrich-Ebert-Straße fügen sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Dies lässt sich bereits aus den in Folie 13 enthaltenen, mit den Anwesen Friedrich-Ebert-Straße 36-36c und 38-38d vergleichbaren Grundflächen i.V.m. den zulässigen Höhen schließen.

Folie 14



Das fünfstöckige Revikon Monument

- Um den Verkehr gleichmäßiger zu verteilen versetzen sie das fünfstöckige Gebäude zentral in die Nähe des Gewerbegebietes mit Anliegerverkehr von der B26 und Schaaferheimer Str.
- Ebenso sollte das Einkaufcenter in die Nähe des Gewerbegebietes versetzt werden, besserer Nutzen und bessere Verkehrsanbindung.

Einspruch Bebauungsplan Kaserne -

14

zu Folie 14.: Den Anregungen wird nicht entsprochen.

Das Mehrfamilienhaus Teilbaugebiet 9 (der Baukörper mit abgerundeten Ecken in Folie 9) soll den Einfahrtbereich in die „Kaisergärten“ markieren und einen bewussten Kontrast mit der Bebauung des historischen Teils der Kaserne bilden.

Es ist kein „Einkaufcenter“ geplant, sondern nur ein Nahversorger für die zukünftigen Bewohner der „Kaisergärten“, der Friedrich-Ebert-Straße und des Quartiers rund um die Friedrich-Ebert-Straße.

Bodenproben am Rande der Friedrich Ebert-Str.

- Diese Bodenproben wurden nicht sach- und fachgerecht entnommen weil nicht auf dem Baugrund gebohrt wurde sondern nur entlang der Straße.
- Zeugen vorhanden.

Gesundheitsgefährdende Belastungen durch den Mehrverkehr

- Im Bebauungsplan wurden die gesundheitsgefährdenden Belastungen durch den Mehrverkehr nicht berücksichtigt.

zu Folie 15.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kaisergärten“ wurden am Rand der Friedrich-Ebert-Straße keine Bodenproben gezogen. Das angesprochene Thema „Baugrund“ ist i.d.R. Gegenstand der Baugenehmigungsverfahren.

zu Folie 16.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Eine Untersuchung der Friedrich-Ebert-Straße ist nicht erforderlich, da es sich um eine Erschließungsstraße handelt und auch zukünftig handeln wird. Sie dient ausschließlich der Erschließung ihrer angrenzenden Grundstücke.

Mehrverkehre entstehen im östlichen Abschnitt der Friedrich-Ebert-Straße, da die Ausfahrt von der Hindenburgstraße auf die B 26 zukünftig entfällt, so dass die Anlieger aus der Friedrich-Ebert-Straße, Am Schwimmbad, Rhönstraße und Am Felsenkeller nur noch über den neuen Knotenpunkt (KP 7) ausfahren können. Die Verkehrsverlagerung wird als abwägungsfähig bezeichnet, da der Verkehr in dem Quartier insgesamt nicht zunimmt.

Hinzu kommen aber die am östlichen Ende der Friedrich-Ebert-Straße geplanten drei Mehrfamilienhäuser. Aufgrund deren Nähe zu dem auszubauenden Anschluss an die Aschaffener Straße ist nicht davon auszugehen, dass die Bewohner dieser Mehrfamilienhäuser die Friedrich-Ebert-Straße im weiteren Verlauf in nennenswertem Umfang durchfahren werden, zumal die Tiefgaragenzufahrt im Städtebaulichen Entwurf von der Friedrich-Ebert-Straße an die Planstraße („Sammelstraße 5“) verlegt worden ist.

Nicht unerwähnt bleiben darf die Erschließung des Schwimmbades. Mit dem Ausbau der Verbindung Schaafheimer Straße – Gewerbegebiet werden auch die Stellplätze im Ostheimer Weg attraktiver. Dies wird in den Sommermonaten auch Entlastungseffekte u.a. für die Friedrich-Ebert-Straße bringen.

Verkehrsführung

- Verteilen Sie den Verkehr soweit möglich.
- Sie arbeiten nach dem Motto:
wo es sowieso schon laut ist, geht immer noch mehr.

Lärmgutachten

- Es ist sicher sehr geschickt wenn Aumann-Revikon ein Lärmgutachten erstellen lässt.
- Wie das Wort schon sagt: das bestellte Institut oder die Firma soll etwas **für gut erachten**
→ deshalb **Gutachten**
- Der Auftraggeber bestimmt den Ausgang, natürlich zu einem vertretbaren Teil.
- Wer bezahlt → bestimmt, auch wenn dies TÜV oder andere sogenannte renommierte Firmen sind.
- Was sind schon 3dB, hört sich wenig an ist aber der doppelte absolute Wert der Lautstärke.
- Größenordnungen von 3dB liegen schon in der Toleranz der Ausgangsdaten, vermutlich sogar höher.

Addition der Schallquellen

$$L_{ges} = 10 * \log(10^{0,1*L1} + 10^{0,1*L2} + \dots + 10^{0,1*Ln}) \text{ dB}$$

Beispiel: 1 LKW 70dB, 2 LKW kommen zur gleichen Zeit sind es 73dB
→ hört sich wenig an ist aber der doppelte absolute Wert.

zu Folie 17.: Der Anregung wird entsprochen.

Der planinduzierte zusätzliche Verkehr wird auf die B26 und die L3116 verteilt. Insbesondere der Verkehr des Gewerbegebietes wird zukünftig nur noch den auszubauenden Anschluss an der Schaafheimer Straße nutzen.

Die Stadt Babenhausen arbeitet nach dem Motto, alles in ihrer Kompetenz Stehende zu unternehmen, um die Lärmbelastung ihrer Bürger - alt und neu - zu begrenzen und zu reduzieren.

zu Folie 18.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Da sowohl die Berechnungsmethoden als auch die jeweils einzuhaltenden Orientierungs-, Richt- und Grenzwerte von den einschlägigen Vorschriften und Normen vorgegeben sind, kommt es auf die Frage, wer ein Gutachten beauftragt, nicht an.

In der Akustik spricht man erst bei einer Erhöhung der Beurteilungspegel von mehr als 3 dB durch eine Maßnahme von einer wesentlichen Änderung. Aber erst eine Erhöhung des Schalldruckpegels um 10 dB wird als Verdoppelung der Lautstärke wahrgenommen (Bayrisches Landesamt für Umwelt: Lärm - hören, messen und bewerten, Augsburg 02/2017, Seite 2).

Quellen von Verkehrslärm: Friedrich-Ebert-Str.



- L1. Bahn Richtung Aschaffenburg Tag u Nacht, 7T / 24h
 - L2. Bahn Richtung Seligenstadt Tag u Nacht, 7T / 24h
 - L3. LKW Verkehr Tag u Nacht, 7T / 24h
 - L4. PKW Berufsverkehr- Wochenendverkehr
 - L5. geplantes Einkaufscenter: ab 5:00 Anlieferung der Waren, REWE öffnet von 7:00 bis 22:00, letzter Kunden- und Personalverkehr 23:00.
 - L6. permanenter Verkehr Tag u Nacht
 - L6. geplante Tiefgarage: Verkehr 7Tage / 24Stunden (Anfahren / Abbremsen / Anhalten)
 - L7. Das störende an PKW / LKW Verkehr ist weniger das Fahren mit normaler Geschwindigkeit sondern Abbremsen / Anhalten wegen Verkehrsstau oder roter Ampel (Standgeräusch ist allein schon 80dB [U.1 in Kfz-Schein]/ Anfahren.
- Wäre interessant zu wissen inwieweit diese Punkte im sog. Lärmgutachten berücksichtigt wurden
- Addition der Schallquellen

$$L_{ges} = 10 * \log(10^{0,1 * L1} + 10^{0,1 * L2} + \dots + 10^{0,1 * Ln}) \text{ dB}$$

2 LKW mit 70dB kommen zur gleichen Zeit: 73dB

19

Lärmreduzierung laut Vorgaben Regierungspräsidium Darmstadt

- In keinstenweise werden die Vorgaben vom Regierungspräsidium bezüglich Lärmreduzierung berücksichtigt.

zu Folie 19.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die beiden Hausgruppen Friedrich-Ebert-Straße 36-36c und 38-38d liegen in einem rechtskräftig ausgewiesenen Mischgebiet und können daher für sich die Einhaltung folgender Orientierungswerte nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau beanspruchen: tags 60 dB und nachts 50 dB (Verkehrslärm) / 45 dB (Gewerbelärm).

Der Bahnverkehr bedarf vorliegend keiner Bewertung, da sich die Entwicklung der „Kaisergärten“ hierauf nicht auswirkt. Hingewiesen sei aber darauf, dass zwischen den beiden Hausgruppen und der Aschaffener Straße noch eine Bebauung zulässig ist, die auch als Schallschirm zur Bahn hin dienen kann.

Als Emittent ist vorliegend nur der Nahversorgungsstandort beachtlich. Nach den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung liegen die zu erwartenden Pegelwerte an beiden Hausgruppen tags zwischen 50 und 55 dB(A). Nachts sind die Verkaufsstellen geschlossen. Die Öffnungszeiten können in einem Bebauungsplan zwar nicht festgesetzt werden, aber die Bauaufsicht kann sie als Auflage in die Baugenehmigung aufnehmen.

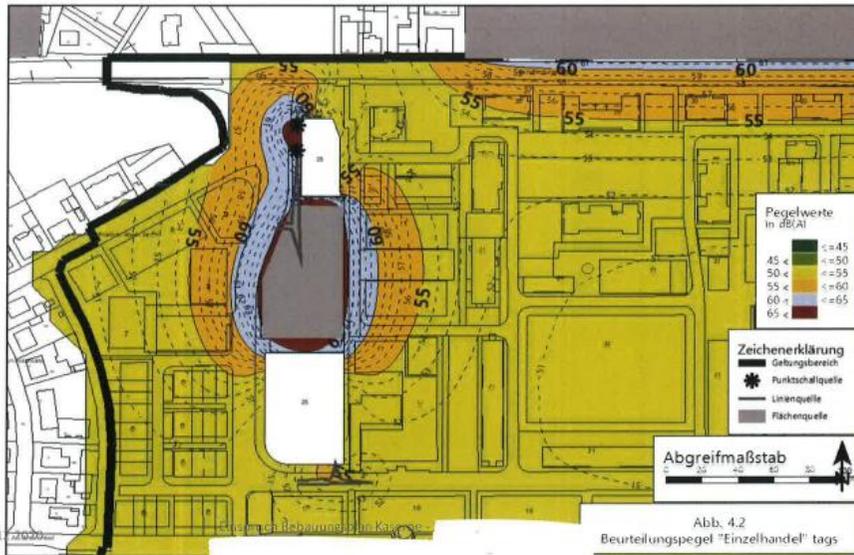
Der Lkw-Verkehr zu dem Gewerbegebiet wird nach dem Ausbau der Anbindung des Gewerbegebietes an die Schaafheimer Straße nur noch über die neue Anbindung geführt. Die hierdurch begründeten Immissionen in der Friedrich-Ebert-Straße entfallen dann.

zu Folie 20.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auch das Regierungspräsidium Darmstadt kann nur die Einhaltung der einschlägigen Regelwerke fordern. Hierzu wurde bereits zu Folie 19 Stellung bezogen.

Folie 21

Abb. 4: Beurteilungspegel Einzelhandel tags

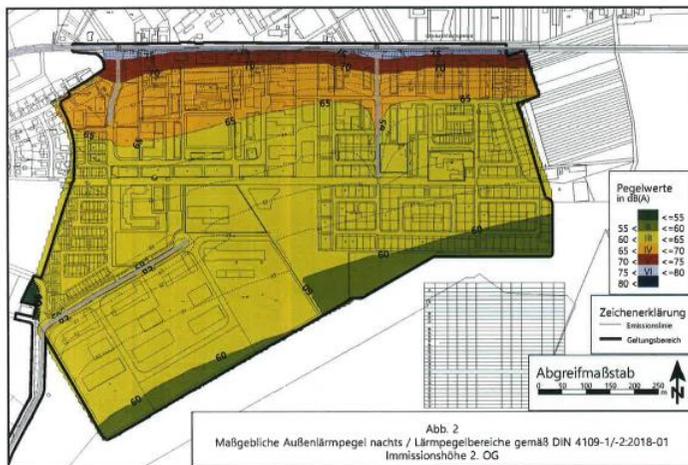


04.01.2021_23.12.2020

21

Folie 22

Abbildung 2: Maßgebliche Außenlärmpegel nachts / Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1/2-2018-01
© Immotechnik 2. OG



04.01.2021_23.12.2020

Einspruch Bebauungsplan Kaserne -

22

zu Folie 21 und Folie 22: Die Folien werden zur Kenntnis genommen.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich, da hier nur eine der Themenkarten aus dem Bebauungsplan wiedergegeben wird.

Ideen zur Verbesserung der Lärm- und Umweltsituation



1. Verlagern Sie das Einkaufszentrum hin zum Gewerbegebiet, 2 Beispiele.
2. Reduzieren Sie die Dichte der Wohneinheiten auf ein Normalmaß
3. Anbringen von Schallschutz

04.01.2021_23.12.2020Einspruch Bebauungsplan Kaserne -

23

zu Folie 23.: Den Anregungen wird nicht entsprochen.

Eine Verlagerung des Nahversorgungsstandortes an die aufgezeigte Stelle scheidet u.a. deshalb aus, da diese vom Einzelhandel nicht angenommen würde. Die betrieblichen Standortvoraussetzungen wären nicht erfüllt.

Zu dem Thema „Wohnungsdichte“ wurde u.a. bereits bei Folie 10 Stellung bezogen.

Zu dem Thema „Schallschutz“ wurde u.a. bereits bei Folie 7 Stellung genommen.

Danke

04.01.2021_23.12.2020 Einspruch Bebauungsplan Kaserne -

24

Schreiner, Oliver

Von:
 Gesendet: Sonntag, 3. Januar 2021 21:09
 An: Schreiner, Oliver
 Betreff: Stellungnahme Babenhausen: Bebauungsplan "Kaisergärten"

Beteiligungsverfahren gem. § 4a (3) BauGB - Erneute Offenlage

Guten Tag sehr geehrte Damen und Herren Stadtverordnete, Herr Schreiner, Herr Bürgermeister Knocke,

zu der zweiten Offenlage wiederhole ich meine bereits erfolgte Stellungnahme von Juli 2020 zu der ersten Offenlage. Insbesondere bitte ich vor Baurechtschaffung sicherzustellen, dass die Infrastruktur für die neuen Bewohner (in der Presse habe ich die Anzahl zwischen 2200 und 2500 Menschen) und das Gewerbe pünktlich zum Einzug geschaffen ist.

Schaffung der Infrastruktur und der Kinderbetreuung

1. Am 29.12.2020 war im Artikel zur Schulentwicklung im Landkreis Darmstadt-Dieburg zu lesen, dass mit der Planung der Schule in den Kaisergärten ab 2023 begonnen wird, der Bau soll 2024 und 2025 erst erfolgen. Demnach ist eine Schulöffnung nicht vor Sommer 2025 möglich. Erst dann können die Kinder der Kaisergärten dort in die Schule gehen. Sollten vorher Bewohner einziehen, dann hat die Stadt Babenhausen dafür Sorge zu tragen, wo die Kinder zur Schule gehen und muss ggf. wieder die Fahrtkosten tragen, da in der Nähe keine Schule ist. Fraglich ist, ob dies an der Grundschule in der Kernstadt möglich ist.

2. Weiterhin sind die Kindergartenplätze für die neuen Bewohner zu schaffen. Die Plätze in der Kita Kaisergärten Babenhausen sind bereits belegt. Eine weitere Gruppe wurde gerade durch die Stadtverordnetenversammlung bewilligt. Es ist bereits Bedarf vorhanden und in der Kernstadt und den Stadtteilen fehlt es an Plätzen, wenn Babenhausen über 2000 neue Bewohner gibt. In der Begründung zu dem Bebauungsplan ist zu lesen: "Die beiden Wohnquartiere werden unterschiedlich strukturiert, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, "

Es ist demnach geplant insbesondere für Kinder das Wohngebiet zu gestalten. Bitte machen Sie nicht die Fehler von Hergershausen, Lachewiese I und II und schaffen Sie vorher die Infrastruktur, insbesondere Schule und Kindergarten vor Baurecht.

Die Eltern haben ein Recht auf Kinderbetreuung und werden dies gegen die Stadt notfalls einklagen. Die Kosten muss die Stadt tragen.

Beteiligung an den Folgekosten

3. Die Investoren der Entwicklung an der Frankfurterstraße müssen sich mit 1.000.000€ für 250 Menschen und bei dem Grünwaldgelände bei 200 Menschen mit 800.000 € an den Folgekosten beteiligen. Die Stadtverordneten betonen immer wieder, dass für die Ansiedlung von Menschen für die Stadt hohe Kosten entstehen und erst in einigen Jahren provitiert die Stadt durch die Zuteilungsbeträge. Da die Stadt und die Bürger gerade für die Kaisergärten viel Infrastruktur schaffen muss, müssen sich die Investoren an den Folgekosten beteiligen. Für 2500 Menschen demnach mit 10.000.000 €.

Eine Übereignung von der Kapelle ist nicht ausreichend. Wie in der Wahlveranstaltung in der Kaserene von Herrn Knocke mitgeteilt wurde sei diese für einen kleinen sechststelligen Betrag zu sanieren. Die Kostenschätzung des Stadtarchitekten soll wesentlich höher sein.

In dieser Veranstaltung wurde auch erwähnt, dass ein Kindergarten der Stadt übereignet werden könnte. Dies wäre sinnvoll. Warum die Stadt einen Kindergarten in den Kaisergärten für 10 € pro qm pro Monat mieten soll und für andere Projekte z.B. an der Frankfurterstr. ein Grundstück und eine Wohnung auf dem Gründewaldgelände übereignet bekommt, ist nicht nachvollziehbar.

Verkehrsprblem

4. Weiterhin muss das Verkehrsproblem gelöst werden. Die Schaafheimerstr. sollte auf Kosten der Entwicklungsgesellschaft geschaffen werden. Die Stadt hat für 2021 ein Defizit von über 3,2 Millionen €. Demnach kann es sich nicht leisten die Kosten für die

Bürger 31 (03.01.2021)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Sollten die Bebauung und der Bezug der „Kaisergärten“ so zügig von Statten gehen, dass vor der Eröffnung der geplanten Schule Unterrichtsbedarf entsteht, der nicht mehr durch die bestehenden Schulen erfüllt werden kann, so können von der Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden, damit der Landkreis als Schulträger den Schülern ein Interimsangebot unterbreiten kann.

zu 2.: Der Anregung wird entsprochen.

Der im Bereich des östlichen Allgemeinen Wohngebietes geplante Kindergarten wird rechtzeitig zur Verfügung stehen.

zu 3.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Fragen einer Kostenteilung ist nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung. Die Stadt Babenhausen wird sich hierüber mit der Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH vertraglich vereinbaren.

Kaisergärten zu tragen. In 2017 wurde von der Entwicklungsgesellschaft versprochen, dass keine Kosten für die Kaisergärten auf die Stadt zukommen.

5. Umgehungsstraße

Derzeit ist die Verkehrssituation schon sehr angespannt auf der Bouxwillerstr., Bahnunterführung und Aschaffenerstr. Anfang Dezember 2020 bei der Umleitung wegen eines Verkehrsunfalls durch Babenhausen über Zellhausen, Bouxwillerstr. Aschaffenerstr. in Richtung Aschaffenburg gab es bereits einen erheblichen Rückstau bis nach Sickenhofen und Schaafeim. Dies ist nicht im Normalbetrieb hinnehmbar. Ein erhebliches Verkehrsaufkommen durch die Bahnunterführung wird zwangsläufig zu Problemen führen. Eine Lösung, wie von Herrn Schlösser entwickelt sollte ernsthaft in Erwägung gezogen werden und sich stark gemacht werden dafür auf Landesebene. Eine kleine Verbesserung der Verkehrsproblematik könnte erfolgen, wenn die Schaafeimerstr. bzw. Straße Gewerbegebiet 2 weitergeführt wird um das Wohngebiet herum und dann nach den Kaisergärten (zwischen Kaisergärten und Flugplatz) auf die Aschaffenerstr. geleitet wird. Dies würde zumindestens die Aschaffenerstr. entlasten.

6. Ansiedlung von Gewerbe

Sehr oft ist zu hören: "Babenhausen braucht mehr Gewerbe"! Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Chance auf viel mehr Gewerbe mit den Kaisergärten nicht genutzt wird. Das Gelände an der Sammelstr. 5 und 7 bietet sich als Gewerbegebiet an. Es liegt an den beiden angrenzenden Gewerbegebieten und dem Schwimmbad. Es ist durch die Schaafeimerstr. und die Sammelstr. 5 und 7 gut zugänglich. Die Nachfrage sei groß, die Möglichkeiten an anderer Stelle Gewerbe anzusiedeln gering (auch wegen der durch Kiesabbau genutzten Flächen) und für die Sanierung der Finanzen seien Gewerbebeeinnahmen dringend notwendig.

7. Die Kaisergärten sind eine große Chance für Babenhausen, es sind allerdings viele Risiken mit der Entwicklung der Kaserene verbunden. Gegebenheiten ändern sich und diese müssen unbedingt berücksichtigt werden. Dies ist z.B. das große finanzielle Defizit der Stadt, die Rückstufung bei Hessenmobil, der Anspruch auf einen Kindergartenplatz, die große finanzielle Beteiligung der Stadt bei der Kinderbetreuung, der Verlust von Gewerbebeeinnahmen, der Stellenabbau bei Conti... Einiges war nicht absehbar 2017, daher muss damit gerechnet werden, dass die finanziellen Herausforderungen der Stadt noch größer werden und dies muss bei der Entwicklung bedacht werden.

8. Abschließend bedauere ich es sehr, dass die Bürger nicht besser und mehr in die Entwicklung dieses großen Projektes einbezogen wurden. Das recht kleine Gebiet auf dem Grünwaldgelände hat eine große Bürgerversammlung bekommen. Die Veranstaltung auf dem Kasernengelände war im Herbst 2017 und der damals vorgestellte Plan wurde geändert. Das Modell von Bonava in der Stadthalle ist auch nicht mehr aktuell. Allerdings ist schon seit Monaten in der Presse zu lesen, dass bereits Gelände an Bauträger und die Nassauische Heimstätte verkauft wurden. Bauträger Viebrockhaus bewirbt konkrete Grundstücke und Häuser. Dies alles bevor dem Bebauungsplan durch die Stadtverordnetenversammlung zugestimmt wurde.

Mit freundlichen Grüßen und in der Hoffnung, dass Babenhausen die neuen Herausforderungen meistern wird

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH wird alle aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehenden Kosten übernehmen. Die betrifft auch den Ausbau der Erschließung des Gewerbegebietes bis an die Schaafeimer Straße.

zu 5.: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Ortsumfahrung im Zuge der B26 ist zwar im Bundesverkehrswegeplan 2030 enthalten, aber nur als „weiterer Bedarf“ (Projektliste Straße, Hessen lfd. Nr. 111). Ihr Bau ist daher zeitlich nicht absehbar.

Die Stadt Babenhausen kann daher nur die Optimierung des Bestandsnetzes vorantreiben, wie sie in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes beschrieben wurde.

Zur Verstetigung und damit auch zur Entzerrung des Verkehrsflusses wird auch die Einführung von Tempo-30 beitragen. Die Stadt Babenhausen hat die Verkehrsbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg gebeten, sich für die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit einzusetzen. Die Prüfung erfolgt durch Hessen Mobil. Nach derzeitigem Informationsstand wird die Verkehrsbehörde des Landkreises in naher Zukunft Tempo-30 in dem Abschnitt der B26 zwischen Bahnübergang und Aral-Tankstelle anordnen. Tempo-30 gilt zunächst nur für die Nachtzeit. Ob die Voraussetzungen für eine Anordnung auch während der Tageszeit gegeben sind, wird derzeit noch geprüft.

Die Verkehrsbehörde der Stadt Babenhausen wird Hessen Mobil um Prüfung bitten, ob auch auf den Landesstraßen eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit möglich ist und bei Vorliegen der Voraussetzungen Tempo-30 anordnen.

Darüber hinaus könnten Durchfahrtsbeschränkungen wie z.B. ein Nachtfahrverbot für Kraftfahrzeuge ab 3,5 t oder ein allgemeines Fahrverbot für Lkw im Durchgangsverkehr von der Unteren Verkehrsbehörde für die Bundesstraße und von der Stadt Babenhausen für die Landesstraßen erlassen werden. Eine wesentliche Voraussetzung hierfür ist aber das Vorhandensein einer geeigneten und zumutbaren Umleitungsstrecke. Zudem muss sichergestellt sein, dass die Beeinträchtigungen nicht auf die vorgesehene Umleitungsstrecke verlagert werden. Anlass für solche Durchfahrtsbeschränkungen könnte z.B. der Nachweis von Mautumgehungsverkehren sein. Auch hier sind die zuständigen Behörden bereits in der Prüfung.

Die Stadt Babenhausen hat schon im Jahr 2018 eine gesamtstädtische Untersuchung mit dem Titel „Stadtentwicklungskonzept Mobilität“ beauftragt, um Möglichkeiten aufzuzeigen, wie die Stadt eigenständig tätig werden kann, um auch die Ortsdurchfahrten dauerhaft zu entlasten. Denkbar sind sowohl eine Ost-West Umfahrung als auch eine Nord-West Umfahrung. Die Ergebnisse der Untersuchung werden frühzeitig auch der Öffentlichkeit vorgestellt.

Der Bau einer Straße südlich der „Kaisergärten“ als Verlängerung der Zufahrt von der Schaafer Straße zum Gewerbegebiet scheidet aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit des betreffenden Geländes aus.

zu 6.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausweisung zusätzlicher Gewerbegebiete innerhalb der „Kaisergärten“ (z.B. südlich der Friedrich-Ebert-Straße) ist verworfen worden, weil der Schwerpunkt nach dem durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit Gold zertifizierten Entwurf auf der Schaffung von Wohnraum und Gewerbe liegt.

Hinzu kam der dann zu erwartende zusätzliche Gewerbeverkehr und die von ihm ausgehenden Lärm- und Luftschadstoffemissionen.

Für das Gewerbe steht das derzeit nur zwischengenutzte Gewerbegebiet im Südwesten der Kaisergärten zur Verfügung. Für nicht wesentlich störendes Gewerbe kommen in dem Urbanen Gebiet Räume und Gebäude hinzu.

zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es sei auch hier nochmal darauf hingewiesen, dass die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH alle aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehenden Kosten übernehmen wird.

zu 8.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Es hat zu der Entwicklung des Kasernengeländes mehrere Veranstaltungen gegeben, im Rahmen derer sich die Öffentlichkeit auch gestalterisch einbringen können. Diese Angebote gab es auch im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu dem Bebauungsplan „Kaisergärten“. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes war bewusst ohne den vollständigen Kanon an Festsetzungen ausgelegt worden, um den Gestaltungsspielraum nicht einzuschränken. Weitere Möglichkeiten zur Abgabe von

Stellungnahmen gab es in den beiden Entwurfsphasen. Es sind zwar eine Vielzahl von Stellungnahmen eingegangen, diese fokussierten im Wesentlichen aber auf die Themen Verkehr und Verkehrsemissionen im Bereich der klassifizierten Straßen.

Die Vermarktung der Baugrundstücke, Häuser und Wohnungen in den „Kaisergärten“ erfolgt nach derzeitigem Sachstand durch die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH und durch beteiligte Bauträger.

Bürger € 32

Stadtverwaltung Babenhausen
Hr. Schreiner
Marktplatz 2

64832 Babenhausen

FBIV-os-6183114 „Kaisergärten“

Stadt Babenhausen (Hessen)			
Empf.: 17. Aug. 2020		Erlös -R-	
MAG.	Stadt. VO	Evtl.:	
T	M	T	M

Sehr geehrter Herr Schreiner,

Ihr schreiben vom 02.07.2020 Betreff Schaafeheimer Str.
Ich werde Ihnen jetzt meine persönliche Meinung und die der Anwohner dazu schildern.
Die Sache mit den Schallschutzfenster sind nur ein Tropfen auf den heißen Stein,
hier donnern die LKW s Tag und Nacht durch die Straße und die Autos, fast keiner hält sich an die vorgegebene Geschwindigkeit von 50 Km/h ohne die klappernden Kanaldeckel zu erwähnen und jetzt sollen noch mehr durch die Kaisergärten dazu kommen.
Das ist untragbar und eine Zumutung für jeden Anwohner, dadurch verlieren die Häuser an der Schaafeheimer auch Ihren Wert, geschweige den die Lärmbelästigung und Schadstoffbelastung.
Ich fühle mich als Langjähriger Bürger von der Stadt im stich gelassen, das sich die Stadt nicht bemüht bei Hessen Mobil einen Antrag zu stellen z.B. auf eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 Km/h und eine Blitzer wo in beide Richtungen Blitzt aufzustellen.

Das ist sehr wahrscheinlich die einzige alternative wo Abhilfe bringen würde.

Ich hatte mich schon diesbezüglich an die Stadt gewendet aber leider eine Fehlinformation bekommen wer für die Straße zuständig ist, angeblich HESSEN MOBIL Ich will jetzt keinen Namen nennen entweder war es Unwissenheit oder um es deutlich zu sagen gelogen.
Daraufhin hatte ich Hessen Mobil angeschrieben das Antwortschreiben liegt bei.

Sollte sich in nächster Zeit nicht ändern werden wir sehr wahrscheinlich durch eine Petition eine Rechtsanwaltskanzlei beauftragen um dieses Anliegen rechtlich klären zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

Babenhausen, den 14.08.2020

Bürger 32 (14.08.2020)

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme bezieht sich zunächst auf das Schreiben der Stadt bzgl. des Angebots einer Begutachtung betroffener Anwesen durch Sachverständige. Das Angebot ist erfolgt, da die Stadt Babenhausen im Bereich der klassifizierten Straßen nicht eigenständig tätig werden darf.

Die Stadt Babenhausen hat die Verkehrsbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg aber gebeten, sich für die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit einzusetzen. Die Prüfung erfolgt durch Hessen Mobil. Nach derzeitigem Informationsstand wird die Verkehrsbehörde des Landkreises in naher Zukunft Tempo-30 in dem Abschnitt der B26 zwischen Bahnübergang und Aral-Tankstelle anordnen. Tempo-30 gilt zunächst nur für die Nachtzeit. Ob die Voraussetzungen für eine Anordnung auch während der Tageszeit gegeben sind, wird derzeit noch geprüft.

Die Verkehrsbehörde der Stadt Babenhausen wird Hessen Mobil um Prüfung bitten, ob auch auf den Landesstraßen eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit möglich ist und bei Vorliegen der Voraussetzungen Tempo-30 anordnen.

Darüber hinaus soll die Errichtung einer stationären Geschwindigkeitsmessanlage („Blitzer“) zwischen dem Kreisverkehrsplatz Siemensstraße und dem Südring geprüft werden, da die Anordnung von Tempo-30 zwar die Durchschnittsgeschwindigkeit reduziert. Um die Fahrgeschwindigkeit aber auf tatsächlich 30 km/h zu beschränken, bedarf es bei einigen Kraftfahrern noch einer besonderen Motivation. Hier hilft der „Blitzer“.

20-05853: Fw: WG: Anfrage

Sehr geehrter _____, vielen Dank für Ihre Anfrage bei Hessen Mobil im Zusammenhang mit der Anordnung einer Geschwindigkeitsbegrenzung im Zuge der Landesstraße L 3116 Schaafeheimer Straße zwischen B 26 und Kreisel Siemensstraße. Grundlage aller straßenverkehrsrechtlichen Maßnahmen ist die Straßenverkehrs-Ordnung (StVO). Zuständig für die Ausführung der StVO sind gemäß § 44 StVO die Straßenverkehrsbehörden, in diesem Fall die Straßenverkehrsbehörden der Gemeinde Babenhausen. Die Verkehrsbehörden können Geschwindigkeitsbeschränkungen sowie andere Verbote und Beschränkungen insbesondere des fließenden Verkehrs anordnen, wenn diese erforderlich, geeignet und angemessen sind, um bestimmte Gefahren vom oder für den Straßenverkehr abzuwehren. Hessen Mobil nimmt bei der L 3116 keine straßenverkehrsbehördlichen Aufgaben wahr, sondern ist als Straßenbaubehörde - neben der Polizei - lediglich von der Straßenverkehrsbehörde vor jeder Entscheidung anzuhören. Die Straßenverkehrsbehörde trifft abschließend Entscheidungen immer in eigenem Ermessen; ein Einvernehmen mit Polizei und Straßenbaubehörde ist nicht herzustellen. Hessen Mobil hat als Straßenbaubehörde dann nur die Aufgabe, die straßenverkehrsbehördliche Entscheidung durch die Anbringung der angeordneten Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen vor Ort umzusetzen. Wir bedanken uns nochmals für Ihre Anfrage und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Heike Weber Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Heppenheim Büro des Regionalen Bevollmächtigten Südhessen Odenwaldstraße 6 64646 Heppenheim Tel.: +49 (6252) 59102101 Fax: +49 (6252) 59102010 heike.weber@mobil.hessen.de <https://mobil.hessen.de>

Anlage zur Stellungnahme von Bürger 32



ADFC Darmstadt-Dieburg e.V. (08.01.2021)

Beschlussempfehlungen

vgl. Seite 277

**Stellungnahme zum Bebauungsplan
„Kaisergärten“**

in

Babenhausen

vorgelegt von

ADFC Darmstadt-Dieburg

ADFC Darmstadt-Dieburg e.V.
Am-Fürstenbahnhof 5
64293 Darmstadt

1 Vorbemerkung

Der ADFC Darmstadt-Dieburg vertritt die Belange des Radverkehrs im Landkreis Darmstadt-Dieburg sowie in der Stadt Darmstadt.

Aus unserer Erfahrung mit der Planung und Durchführung von Verkehrsmaßnahmen stellen wir fest, dass eine einmal durchgeführte Maßnahme in den nächsten Jahren selten bis nie revidiert wird. Vor diesem Hintergrund betrachten wir die vorliegende Planung, besonders die Radverkehrsführung auf der B26 von der Schaafeimer Straße bis zum Baugebiet an der ehemaligen Kaserne und darüber hinaus.

2 Führung des Radverkehrs auf der B26

Auf der B26 zwischen Schaafeimer Straße und dem ehemaligen Kasernengelände ist keine Führung für den Radverkehr zu erkennen. Der bisher in einigen Abschnitten bestehende Mehrzweckstreifen wurde zugunsten breiterer KFZ-Fahrs Spuren aufgegeben. Damit wird der Radverkehr auf die viel befahrene Fahrbahn B26 gezwungen.

3 Verkehrsanalyse

Die dokumentierte Verkehrsanalyse für das Neubaugebiet betrachtet lediglich den MIV. Radverkehr kommt in der Betrachtung nicht vor. Somit wird weder erhoben noch dokumentiert mit wie vielen Radbewegungen vom, zum bzw. im Quartier zu rechnen ist. Die umweltfreundliche Fortbewegung mit dem Fahrrad spielt in den Betrachtungen offensichtlich keine Rolle. Die Buchstabenfolge „rad“ kommt nach unserer Beobachtung nur als Wortbestandteil z. B. in „Grad“ oder „Krad“ vor. Außer auf einigen kurzen Stücken, die als gemeinsamer Geh- und Radweg ausgewiesen sind, ist das Fahrrad lediglich als Mitbenutzer von Fahrs Spuren des KFZ-Verkehrs zu finden. Eine durchgängige Führung des Radverkehrs ist nicht zu erkennen. Weiter sind z. B. auch keine vorgezogenen Aufstellflächen für den Radverkehr sichtbar.

4 Forderungen

Auf der Basis der Erkenntnis, dass einmal getroffene Verkehrsentscheidungen in den nächsten Jahren nicht revidiert werden, stellen sich folgende Forderungen:

- Es soll eine quantitative Analyse des derzeitigen und des zu erwartenden Radverkehrs erfolgen, bevor die Verkehrsflächen endgültig zugewiesen werden.
- In der Führung der B26 in der Ortsdurchfahrt Babenhausen muss eigener Raum für den Radverkehr eingeplant werden.
- Die Flächenaufteilung auf der B26 soll entsprechend der prognostizierten Verkehrsdichte und Fahrgeschwindigkeit die Richtlinien der ERA 2010 berücksichtigen.
- Auf den Straßen und Wegen im neuen Quartier sollen ausreichend EIGENE Verkehrsflächen für den Radverkehr eingeplant und ausgewiesen werden.
- Es muss eine sichere und komfortable Verbindung vom neuen Quartier in die Innenstadt eingerichtet werden. Dabei sollte auch die Anordnung von Fahrradstraßen geprüft werden. Gemeinsam mit der inneren Erschließung für den Radverkehr können so sicher unnötige KFZ-Fahrten durch umweltfreundlichere Verkehrsmittel ersetzt werden.

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Die Straßenparzelle der B26 kann aufgrund der südöstlich vorhandenen Bebauung nur auf der Nordwestseite verbreitert werden. Auch hier wäre aber ein zusätzlicher Flächenankauf erforderlich. Ob diesem näher getreten werden soll, wird im Rahmen des „Stadtentwicklungskonzeptes Mobilität“ zu beraten sein.

Aktuell wird der abschnittsweise bestehende Mehrzweckstreifen für die in der Abwägung vorrangige Optimierung des Bestandsnetzes für den motorisierten Individualverkehr benötigt.

Für den Radverkehr verbleiben zwei Möglichkeiten. Dies ist die Freigabe des Gehweges auch für Radfahrer. Radfahrer dürfen dann die Gehwege in Schrittgeschwindigkeit benutzen. Dies ist aber gerade bei Hofeinfahrten usw. nicht ungefährlich. Auf der Fahrbahn werden Radfahrer besser gesehen und haben ein geringeres Unfallrisiko an Kreuzungen, Einmündungen und Grundstücksausfahrten, weil Sie Kreuzungen und Einmündungen ganz genau so befahren können wie die Autos. Das ist am sichersten, weil Sie dann nicht übersehen werden. Diese Lösung ist nicht optimal, aber aufgrund der Tatsache, dass sich an der B26 keine Zielpunkte wie z.B. Schulen befinden und für den Kfz-Verkehr die Anordnung von Tempo-30 geprüft wird, vertretbar.

Von besonderer Bedeutung ist aber, dass für die Radfahrer (und Fußgänger) aus den „Kaisergärten“ eine neue Verbindung südlich parallel zur B26 geschaffen wird, die erst an der Lichtsignalanlage Hindenburgstraße auf die B26 trifft. Auch das Schwimmbad wird an diesen eigenständig geführten Rad-/Gehweg angebunden. An der LSA Hindenburgstraße ist das Queren sicher möglich.

Für die Radfahrer und Fußgänger aus dem Bereich Schaafeimer Straße steht auch derzeit schon die Unterführung Ostheimer Weg / Altdorfer Straße zur Verfügung. Auch hier ermöglicht eine LSA die sichere Querung.

zu 3.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

In der Begründung zum Bebauungsplan widmet sich Kapitel 14.3 dem Fuß- und Radwegesystem:

„Einen wesentlichen Beitrag zur Vermeidung motorisierten Individualverkehrs leisten Fuß- und Radwege, die die Zielpunkte für Fußgänger und Radfahrer miteinander verbinden. Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer sollen die Wege zu den Zielpunkten möglichst direkt geführt werden. Als Zielpunkte zu nennen sind

- die Innenstadt von Babenhausen,
- der Bahnhof / Omnibusbahnhof,
- die Naherholungsgebiete östlich und südlich der „Kaisergärten“ und
- in den Sommermonaten das Schwimmbad.

Innerhalb des Plangebietes kommen hinzu

- der Kindergarten und die Schule,
- der Nahversorgungsstandort,
- der historische Teil der Kaserne (je nach den zukünftigen Angeboten von z.B. Gastronomie und Dienstleistungen),
- die Bushaltestellen und
- die Freizeitbereiche im Zentrum der öffentlichen Grünfläche.

Die Hauptachse des Fuß- und Radwegesystems liegt in der Ost-West verlaufenden öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage. Dieser Fuß- und Radweg wird im Westen verlängert. Er verläuft über die Straße Am Schwimmbad und weiter in gerader Linie bis zur Hindenburgstraße. Über den lichtsignalgeregelten Knotenpunkt Hindenburgstraße / B26 und die Bahnunterführung werden die Innenstadt, der Bahnhof und der Omnibusbahnhof erreicht. Für Fußgänger besteht zusätzlich eine gesicherte Unterführung in Höhe des Empfangsgebäudes des Bahnhofes.

Der Wald als Naherholungsgebiet schließt im Osten unmittelbar an die Hauptachse an. Von hier kann auch das FFH-Gebiet umrundet werden. Der Zugang zu den „Kaisergärten“ erfolgt dann südlich des geplanten Aussichtshügels. An der Hauptachse liegt auch das Schwimmbad.

Innerhalb des Plangebietes sind die Zielpunkte Kindergarten, Schule und zentrale Freizeitbereiche bereits so angeordnet worden, dass sie unmittelbar an die Hauptachse angrenzen.

Der Nahversorgungsstandort ist u.a. über verkehrssarme Verbindungen durch das Kreativquartier zu erreichen. (...)

Auch die eigenständig geführten Fuß- und Radwege werden ausgeleuchtet, um Angsträume zu vermeiden.“

In dem Kapitel befindet sich auch eine Themenkarte, die u.a. das Radwegenetz zeigt. Vorgezogene Aufstellflächen sind also nicht erforderlich, da der Radverkehr eigenständig und sicher parallel zur B26 geführt werden kann.

zu 4.: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Die „Kaisergärten“ werden ein radfahrerfreundliches Quartier. Wie dieses Ziel erreicht werden soll, zeigen die Ausführungen unter Ziffer 3. Unabhängig von der Bauleitplanung werden aktuell Überlegungen zu intelligenten Mobilitätskonzepten angestellt, auch dies mit dem Ziel einer Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) zugunsten einer vermehrten Fahrradnutzung.

In der Ortsdurchfahrt der B26 kann leider kein eigener Raum für den Radverkehr angeboten werden, da die Leistungsfähigkeit der Bundesstraße bereits ohne die Entwicklung der „Kaisergärten“ ihre Grenzen erreicht hat. Vorrangig ist daher eine Optimierung im Hinblick auf die Belange des MIV, auch um den Verkehrsfluss zu verlangsamen und zu verstetigen und damit die von dem Kfz-Verkehr ausgehenden Emissionen zu reduzieren.

Die Empfehlungen für die Anlage von Radverkehrsanlagen (ERA 2010) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen stellen, wie der Titel schon sagt, Empfehlungen dar.

Die Belange des Radverkehrs sind auch Gegenstand des vorliegenden Abwägungsprozesses. Die Förderung des Radverkehrs ist auch ein bedeutendes Ziel der Stadt Babenhausen. Bei der hohen Verkehrsbelastung auf der Bundesstraße muss zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit und der Sicherheit des MIV aber eine abweichende Prioritätensetzung vorgenommen werden.

Unabhängig davon sei an dieser Stelle der Hinweis gestattet, dass alle Maßnahmen im Bereich der Bundesstraße in der Zuständigkeit von Hessen Mobil und, soweit die Anordnung verkehrlenkender Maßnahmen erforderlich wird, bei der Verkehrsbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg liegen.

Von: Klaus Schmitt <klaschmi73@googlemail.com>
Gesendet: Dienstag, 29. Dezember 2020 14:40
An: Schreiner, Oliver
Betreff: Offenlage Entwurf Kaisergärten

Sehr geehrter Herr Schreiner,
Sehr geehrte Damen und Herren.

Ich komme nicht umhin meine Gedanken und Wünsche zur erneuten Offenlage des Bebauungsplanes Kaisergärten und der damit einhergehenden Veränderung der Verkehrsführung auf der B26 aufzuschreiben und manches zu hinterfragen.

Zuallererst einmal freue ich mich für Babenhausen, dass es solch eine Chance gibt, die auch ergriffen wird, das Kasernenareal sinnvoll an die Stadt anzubinden.

Allerdings frage ich mich, wie in der aktuellen Zeit nur und ausschließlich auf die Belange des KFZ-Verkehrs eingegangen werden kann, und den bestehenden seitlichen Mehrzweckstreifen auf der B26 einfach wegfällen zu lassen.

Es soll tatsächlich noch mehr Menschen außer mir geben, die gern das Fahrrad als Verkehrsmittel benutzen und das auch noch häufiger tun würden, wenn denn die Infrastruktur dem angepasst wär. Das ist in "ihrem" aus vielen Zwängen entstandenen "Verkehrskonzept" welches eher KFZ-Konzept heißen müsste, leider gar nicht gelungen.

Ja, der Mehrzweckstreifen an der B26 war eh schon zu schmal und wenig nützlich, aber wo sollen denn nun die Radfahrer generell langfahren, wenn sie aus der Aschaffenburg Str. in die Darmstädter Str. z. Bsp. zum Bauzentrum wollen. - oder umgekehrt. Auch die Radfahrer aus der Innenstadt, die bisher durch die kleine Unterführung kamen und sich dann an der B26 entlangetastet haben, werden jetzt förmlich dazu gezwungen den Bürger(Fussgänger)-steig illegal zu benutzen, weil man sonst noch leichter unter die Räder kommt.

Die "neuen" breiteren Fahrspuren verleiten dazu sämtlichen Verkehr noch schneller durchzuleiten, wo bisher der linke Fahrstreifen so nah war, dass man zwangsgebremst wurde, gibt es jetzt kein Halten mehr. In diesem Zusammenhang sollte auch über ein Tempolimit von 30 km/h im Bereich der Kreuzungen Bahnhof und Esso-Tankstelle nachgedacht werden, wenn es denn schon keinerlei Fahrspur für den Radverkehr gibt. Das würde einiges an Sicherheit bringen, weniger Lärm auch für die Anwohner (speziell die im Bereich A-Ö, dDiesbezüglich gibt es ja sowieso schon Bestrebungen so etwas durchzusetzen, aber auch für die von der Aral-Tankstelle in Richtung AB.

mit freundlichen Grüßen,

Hochachtungsvoll

Klaus Schmitt

Inhaber Zweiradshop Niederhofer

Zweiradshop Niederhofer (29.12.2020)

Beschlussempfehlung

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Da eine Ortsumfahrung im Zuge der B26 im aktuellen Bundesverkehrswegeplan nur in der Rubrik „weiterer Bedarf“ enthalten ist, kann die Stadt Babenhausen nur die Optimierung des Bestandsnetzes vorantreiben. Diese Optimierung ist leider nur umsetzbar, wenn die in der Stellungnahme angesprochene Mehrzweckspur entfällt.

Die Straßenparzelle der B26 kann aufgrund der südöstlich vorhandenen Bebauung nur auf der Nordwestseite verbreitert werden. Auch hier wären aber ein zusätzlicher Flächenankauf und die Baurechtschaffung erforderlich. Ob diesem Vorhaben näher getreten werden soll, wird im Rahmen des „Stadtentwicklungskonzeptes Mobilität“ zu beraten sein.

Für den Radverkehr verbleiben derzeit zwei Möglichkeiten. Dies ist die Freigabe des Gehweges auch für Radfahrer. Radfahrer dürfen dann die Gehwege in Schrittgeschwindigkeit benutzen. Dies ist aber gerade bei Hofeinfahrten usw. nicht ungefährlich. Auf der Fahrbahn werden Radfahrer besser gesehen und haben ein geringeres Unfallrisiko an Kreuzungen, Einmündungen und Grundstücksausfahrten, weil Sie Kreuzungen und Einmündungen ganz genau so befahren können wie die Autos. Das ist am sichersten, weil Sie dann nicht übersehen werden. Diese Lösung ist nicht optimal, aber aufgrund der Tatsache, dass sich an der B26 keine Zielpunkte wie z.B. Schulen befinden und für den Kfz-Verkehr die Anordnung von Tempo-30 geprüft wird, vertretbar.

Von besonderer Bedeutung ist, dass für die Radfahrer (und Fußgänger) aus den „Kaisergärten“ eine neue Verbindung südlich parallel zur B26 geschaffen wird, die erst an der Lichtsignalanlage Hindenburgstraße auf die B26 trifft. Auch das Schwimmbad wird an diesen eigenständig geführten Rad-/Gehweg angebunden. An der LSA Hindenburgstraße ist das Queren sicher möglich. Von der Hindenburgstraße vorbei an der Aral-Tankstelle bis zum Ortsausgang in Richtung Aschaffenburg gibt es dann für den Radfahrer eine sichere Alternative zur Bundesstraße.

Für die Radfahrer und Fußgänger aus dem Bereich Schaafheimer Straße steht auch derzeit schon die Unterführung Ostheimer Weg / Altdörfer Straße zur Verfügung. Von hier sind es rd. 150 m zum Hermes-Paketshop und rd. 300 m zum Bauzentrum. Diese Strecke wird der Radfahrer auch zukünftig auf der Darmstädter Straße zurücklegen müssen. In der Gegenrichtung kann das Rad auch auf dem Gehweg geschoben werden. Dies erscheint für die 150 m zumutbar. Für die 300 m wird der Fußweg wenige Minuten mehr erfordern, allerdings kommt der Regelkunde des Bauzentrums nicht mit dem Fahrrad, so dass von dem erhöhten Aufwand nur wenige Personen betroffen sein werden.



Dr. Friedrich und Partner Rechtsanwälte mbB

Dr. Ingo Friedrich
Rechtsanwalt

Mitglied der AG Mietrecht & Immobilien (DAV)
Schlichter der Rechtsanwaltskammer Frankfurt

Uwe Friedrich
Rechtsanwalt
Notar a. D.

Dr. Friedrich und Partner RAe mbB · Südring 27 · D-64832 Babenhausen

Stadt Babenhausen
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

Stadt Babenhausen (Hessen)			
FORM	IV		TR
Eing.: 30. Dez. 2020		Erl. -R-	
M.F.G.	Stadt VO	Erl.:	
T	N	T	M

Friedrich / Stadt Babenhausen
20186
Bitte bei Schriftwechsel und Zahlungen angeben

Babenhausen, den 23.12.2020

In Sachen

Bebauungsplan „Kaisergärten“ in Babenhausen

nehme ich Stellung zum überarbeiteten Entwurf des oben genannten Bebauungsplans nach der zweiten Offenlage.

1. Ich kann nicht erkennen, dass meine Einwendungen vom 29.6.2020 im Sinne einer lösungsorientierten Konfliktbewältigung in rechtmäßiger Art und Weise berücksichtigt wurden.
2. Weiterhin sind erhebliche Fehler bei der von der Rechtsprechung vorausgesetzten Ermessensausübung zu bemängeln. Die bereits jetzt bestehenden unerträglichen Überschreitungen der Grenzwerte in dem von mir grundgesetzlich geschützten Eigentumsbereich und dem Bereich meiner körperlichen und seelischen Unversehrtheit werden auch durch die überarbeitete Planung weiter verschärft.
3. Weiterhin kritisiere ich, dass die zugrundeliegenden **Eingangsgrößen** nicht sachgerecht ermittelt wurden, sodass auf dieser Basis keine rechtmäßige Ermessensausübung erfolgen konnte und kann. Es fehlt an der Planrechtfertigung.
4. Die vom Verkehr verursachten Schadstoff- und Lärmemissionen werden auch durch die erneuerte Planung nicht in einen rechtmäßigen Bereich verringert, sondern sogar noch vergrößert. Dazu kommt, dass aufgrund ungenügenden Zahlen- und Datenmaterials die genaue Ermessensausübung noch nicht einmal vollständig überprüft werden kann, was alleine schon unter rechtsstaatlichen Gesichtspunkten bedenklich ist. Ich verweise darauf, dass aktuell das Bundesverfassungsgericht im Bereich der standardisierten Meßverfahren die lange erwartete bahnbrechende Entscheidung getroffen hat, wonach der Betroffene Anspruch auf Einsichtnahme in die Rohmessdaten haben muss. Die Entscheidung ist auch ins Verwaltungsrecht übertragbar, weil nur dann, wenn eine vollständige Einsichtnahme in die Eingangsgrößen erfolgen kann, die Behördenentscheidung überprüfbar ist.

.. / 2

RA Friedrich & Partner Rechtsanwälte mbB (23.12.2020)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 29.06.2020 befindet sich in dieser Abwägungstabelle auf Seite 149 ff.

zu 2.: Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Wie die Ausführungen zu den Ziffern 4 bis 14 zeigen, darf die Stadt Babenhausen auch eine abweichende Position vertreten.

zu 3.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Dem prozessualen Charakter der Bauleitplanung ist es geschuldet, dass sich Veränderungen in den für die Ermittlung der Verkehrserzeugung wesentlichen Rahmenbedingungen ergeben haben. Es war daher notwendig, die Verkehrsuntersuchung 2018 zu ergänzen. Der Ergänzungsbericht 2020 beinhaltet die entsprechenden Anpassungen und kommt zu dem Ergebnis, dass sich das tägliche Ziel- und Quellverkehrsaufkommen für die „Kaisergärten“ jetzt nicht mehr auf 7.570 sondern auf 7.950 Fahrten pro Tag beläuft, die über die B26 und die L3116/L3065 abgewickelt werden müssen. Die in dem Ergänzungsbericht der Ingenieurgesellschaft Habermehl & Follmann vom 16.10.2020 erläuterten Eingangsdaten sind sachgerecht ermittelt. Die hierzu pauschal erhobenen Bedenken sind einer weitergehenden Abwägung nicht zugänglich.

zu 4.: Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Sowohl die Schalltechnische Stellungnahme als auch der Bericht über die Schadstoffimmissionen der TÜV Süd Industrie Service GmbH haben in der jeweiligen Anlage nähere Angaben zu den verwendeten Verfahren und/oder Eingangsdaten. Beiden Untersuchungen gemein ist, dass keine Messungen stattgefunden haben, sondern Berechnungen aufgrund der von der Ingenieurgesellschaft Habermehl & Follmann ermittelten DTV-Werten durchgeführt wurden.

An die Stadt Babenhausen ist keine Bitte herangetragen worden, zu den Untersuchungen ergänzendes Material zur Verfügung zu stellen.

5. Die mehreren Knotenpunkte, Verkehrsmengen und Prognosezeitpunkte können im Rahmen der Ermessensausübung nicht sachgerecht nachvollzogen werden. Es ist jedenfalls KEINE ordnungsgemäße Sachbehandlung, wenn argumentiert wird, dass der – bereits jetzt die zulässigen Grenzwerte überschreitende Straßen- und Bahnverkehr – auch ohne die Konversionsentwicklung weiter zunehmen würde. Dies hatte ich auch in meinem letzten Absatz am 29.6.2020 bereits plastisch ausgedrückt.
6. Es scheint nun zwar weniger Bewohner zu geben, dem stehen jedoch mehr gewerbliche Ansiedlungen gegenüber. Gewerbebetriebe bringen jedoch mehr und auch schwereren Verkehr mit sich. Auch scheint mir die Anzahl der erwarteten Bewohner pro Baukörper untersetzt.
7. Weitere Bauvorhaben in Babenhausen, soweit bekannt und die Zusatzverkehr erzeugen, sind nicht berücksichtigt (ehemals Iroplastik, Frankfurter Straße: 90 Reihen- und Doppelhäuser, Alte Gärtnerei Grünewald/Blümler, Innenstadt: 13 Doppel- und Mehrfamilienhäuser plus Tiefgarage). Da keine Entlastungsstraßen geplant sind, geht der komplette Zusatzverkehr, insbesondere der Einkaufsverkehr zu den Märkten in meinem Bereich, auf das Bestandsnetz.
8. **Verschiedene Schallquellen** müssen kumulativ betrachtet werden, was aber nicht geschieht. Wenn sich die Frage nach dem Überschreiten der Schwelle der Gesundheitsgefährdung bei Lärmbelastungen von mehr als 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts stellt, ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts die nach den einschlägigen lärmtechnischen Regelungen vorgesehene isolierte Betrachtung der Lärmarten nicht mehr zulässig, sondern ist auf einen Summenpegel der für die verschiedenen Schallarten ermittelten Beurteilungspegel abzustellen (vgl. auch BVerwG, Urteil vom 16.3.2006 – 4 A 1075/04). Davon ist hier auszugehen. Dieser Summenpegel ist aber weder ermittelt noch bewertet worden.
9. Dabei sind jenseits der Schwelle der Gesundheitsgefährdung auch nur marginale Pegelzuwächse abwägungsrelevant (OVG NRW, Urteil vom 13.03.2008 – 7 D 34/07, vgl. aus den Leitsätzen: *Bei der Ermittlung von planbedingten Lärmbelastungen können (nur!) solche Lärmquellen unberücksichtigt bleiben, die ersichtlich keinen nennenswerten zusätzlichen Einfluss auf die bereits gegebene Lärmbelastung haben. Eine rechnerisch ermittelte Erhöhung der Lärmbelastung um bis zu 0,6 dB (A) ist von den Lärmbelasteten grundsätzlich hinzunehmen; anders liegt es dann, wenn die Vorbelastung sich der Grenze zur Gesundheitsgefährdung nähert oder diese gar erreicht.*
10. Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird auch nur dann gewahrt, wenn die Behörde über die vollständige **Umsetzungskompetenz** bei Veränderungen im Bestandsnetz verfügt. Dies ist bei der bestehenden Planung aber nicht der Fall. Es darf nicht „auf Hoffnung hin“ geplant werden. Ein vollständiges Mobilitätskonzept scheint es auch noch nicht zu geben. Es ist vielmehr amtsbekannt, dass eine zeitnahe Verwirklichung von Maßnahmen zur Verbesserung der Immissions-situation nicht ansteht (vergleiche Lärmaktionsplan Hessen, bezogen auf den hiesigen Bezirk).
11. Nicht berücksichtigt ist der **Bahnlärm**, der erst recht nicht von der Stadt beeinflusst werden kann. Deshalb kann noch nicht einmal von einer ausreichend hohen Wahrscheinlichkeit zur Konfliktbewältigung gesprochen werden.
12. Es irritiert auch das Zugeständnis in der Planbegründung auf Seite 109, dass schon jetzt die einschlägigen Grenzwerte überschritten werden, diese Überschreitung weitgehend unabhängig von der Entwicklung der ehemaligen Kaserne ist und dass deshalb ein Verzicht auf die Entwicklung der Kaserne auch nicht geeignet wäre, das Problem zu bewältigen. Dieser Zirkelschluss ist unzulässig. Besteht nämlich bereits eine Immissionsproblematik, hindert diese doch gerade die Bauleitplanung, wenn die Bauleitplanung nicht seinerseits die bestehenden Immissionskonflikte löst. Es gibt aber schlichtweg keine in der Gestaltungsmacht der Behörde oder der Investoren stehenden Maßnahmen des aktiven und passiven Schallschutzes, die die bestehenden und zu erwartenden Überschreitungen der Grenzwerte verringern würden. Die von den Planern offensichtlich ange-

zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Differenzierung zwischen dem Prognose-Nullfall 2030 und dem Prognose Planfall mit Kasernenentwicklung 2030 dient vor allem einer Klärung, ob der Straßenbaulastträger auch ohne die Entwicklung der „Kaisergärten“ aktiv werden müsste. Dies wird im Ergebnis bestätigt.

zu 6.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Für das Gewerbegebiet haben sich keine Änderungen ergeben. Die Eingangsdaten sind unverändert geblieben. Hinsichtlich der Verkehrserzeugung wird angemerkt, dass der Bebauungsplan verkehrsentensive Betriebe wie reine Einzelhandelsbetriebe, logistikverwandte Dienstleistungen wie Warendurchgangs- und Umschlaglager, Verkehrshöfe, Güterverkehrs- und Güterverteilzentren sowie Kurier-, Express- und Paketdienstleister ausschließt.

Die Zahl der Bewohner wurde anhand des Städtebaulichen Entwurfes ermittelt, der wiederum die Bebauung abbildet, die realistischerweise aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kaisergärten“ entwickelt werden kann.

zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Entwicklung der „Kaisergärten“ ist zwar das wichtigste, aber nicht das einzige Städtebauprojekt der Stadt Babenhausen für die kommenden Jahre. Gerade deshalb hat die Stadt Babenhausen schon im Jahr 2018 eine gesamtstädtische Untersuchung mit dem Titel „Stadtentwicklungskonzept Mobilität“ beauftragt, um die Auswirkungen aller bekannten Vorhaben zu erfassen und Möglichkeiten aufzuzeigen, wie die Stadt eigenständig tätig werden kann, um die klassifizierten Straßen mittel- und langfristig zu entlasten. Es handelt sich hierbei aber um eine Maßnahme, die unabhängig von der Entwicklung der „Kaisergärten“ zu sehen ist.

Für den vorliegenden Abwägungsprozess ist festzustellen, dass nach einer überschlüssigen Ermittlung durch die bei der Stadt bekannten sonstigen Bauvorhaben kein zusätzliches Verkehrsaufkommen für den hier relevanten Bereich der Kernstadt erzeugt wird, dass sich von seinem Umfang her auf das Abwägungsergebnis auswirken und der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Kaisergärten“ entgegengehalten werden könnte.

zu 8.: Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

fürhte Irrelevanzschwelle (1,5 db/A) gibt es nicht (vgl. auch oben), da die Grenzwerte sowieso schon überschritten werden.

13. Nicht nachvollziehbar ist auch, wieso das Gutachten zu dem Ergebnis kommt, dass in Bezug auf die Schadstoffe die Grenzwerte trotz der Ausweisung höherer Zahlen nicht mehr überschritten werden.
14. Die Planung wirkt insgesamt weiter so, als würden logistisch, finanziell, juristisch und fachlich überlegene Investoren unsere Stadt vor sich hertreiben. Die von den Investoren ursprünglich angebotene unaufgefordert zu erfüllende Transparenz wurde und wird auch weiterhin nicht eingehalten.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Friedrich, Rechtsanwalt

Summenpegel wurden keine ermittelt. Die Frage ob der Berücksichtigung von Bahnlärm beantwortet ein Zitat aus dem Lärmaktionsplan:

„Eine Gesamtlärmbetrachtung für den Bereich Straßen-, Schienen- und Fluglärm ist rechtlich weder vom Bundesgesetz- noch vom Bundesverordnungsgeber vorgesehen. Gemäß § 4 Abs. 2 der 34. BImSchV hat die Ausarbeitung der strategischen Lärmkarten getrennt für jede Lärmart (Straßen-, Schienen-, Fluglärm usw.) zu erfolgen. Für die Maßnahmenplanung muss grundsätzlich auf die einzelnen Verkehrslärmverursacher getrennt abgezielt werden, da laut aktueller Gesetzeslage die Verantwortung nur für den eigenen Beitrag zum Verkehrslärm besteht.“ (Lärmaktionsplan Hessen 3. Runde, Teilplan Regierungsbezirk Darmstadt Landkreise, Seite 169).

Lärmaktionspläne haben nach §§ 47a ff. BImSchG den gesamten Umgebungslärm zu berücksichtigen, dem Menschen insbesondere in bebauten Gebieten ausgesetzt sind. Dieser von vornherein auf eine Gesamtbetrachtung verschiedener Lärmquellen gerichtete Ansatz des Gesetzgebers bei der Lärminderungsplanung ist mit den Anforderungen an die ordnungsgemäße Abwägung beim Erlass eines Bebauungsplans nicht identisch und auch nicht vergleichbar. Hier gilt der Grundsatz, dass Lärm verkehrsträgerbezogen zu ermitteln und die Bildung eines Summenpegels nicht die Regel, sondern die Ausnahme ist (BVerwG, Beschl. v. 25.04.2018 – 9 A 16/16). Ein Ausnahmefall liegt hier aber nicht vor.

Bei dem Urteil des BVerwG vom 16.03.2006 wenden sich die Kläger gegen den Planfeststellungsbeschluss zum Ausbau des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld. Aus der Begründung geht hervor, dass eine Abwägung der zusätzlichen Belastung mit den hiergegen vorgesehenen Maßnahmen zulässig ist. Die Stadt Babenhausen kann im Rahmen ihrer Gestaltungsmöglichkeiten zwar nicht über alle vorliegend geplanten Maßnahmen befinden, allerdings sind alle Maßnahmen mit den jeweils Zuständigen abgestimmt. Dies betrifft die Optimierung des Bestandsnetzes (Hessen Mobil Darmstadt), die Prüfung einer Anordnung von Tempo-30 und die Prüfung einer Durchfahrtsbegrenzung für Lkw auf der B26 (Hessen Mobil und Verkehrsbehörde beim Landkreis Darmstadt-Dieburg), die Prüfung einer Anordnung von Tempo-30 auf der Schaaferheimer Straße (Hessen Mobil und Verkehrsbehörde der Stadt Babenhausen) und das Angebot der Kostenübernahme für objektbezogene Schutzmaßnahmen in den besonders betroffenen Abschnitten der klassifizierten Straßen (Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH).

zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vorliegend werden alle Pegelzuwächse jenseits der Schwelle der Gesundheitsgefährdung berücksichtigt.

zu 10.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Zur Begründung wird auf die Ausführungen zu Ziffer 8 verwiesen.

zu 11.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Auch hier wird zur Begründung auf die Ausführungen zu Ziffer 8 verwiesen.

zu 12.: Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Es wird bereits in den Ausführungen zu Ziffer 8 anerkannt, dass die Gestaltungsmacht der Stadt Babenhausen begrenzt ist. Daher hat die Stadt Babenhausen auch schon frühzeitig den Kontakt mit den zuständigen Behörden gesucht, um den Vollzug der erforderlichen Schutzmaßnahmen sicherstellen zu können. Die von der Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH beauftragten Gutachter/Sachverständige haben bereits im vergangenen Jahr die ersten „Hausbesuche“ durchgeführt, um gemeinsam mit den Betroffenen konkret individuelle objektbezogene Schutzmaßnahmen zu erarbeiten, deren Kosten dann von der Konversionsgesellschaft vollumfänglich übernommen werden. Zwar mussten zuletzt einige Hausbesuche aufgrund der Corona-bedingten Kontaktbeschränkungen verschoben werden. Sie werden aber im laufenden Jahr 2021 nachgeholt. Bei der angesprochenen „Irrelevanz-Schwelle“ handelt es sich nur um die Feststellung des Lärmgutachters, dass man in der Akustik erst ab einer Erhöhung von mehr als 3 dB von einer wesentlichen Änderung spricht. Die durch die Entwicklung des Kasernengeländes hervorgerufene Erhöhung der Beurteilungspegel liegt aber unter 1,5 dB. Für das Abwägungsergebnis im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kaisergärten“ ist dies aber irrelevant, da allen Haus- und Wohnungseigentümern der besonders betroffenen Straßenabschnitte das Angebot objektbezogener Schallschutzmaßnahmen unterbreitet wurde.

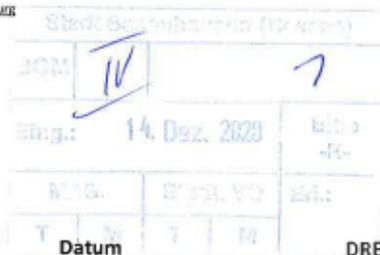
zu 13.: Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

Zu den Schadstoffimmissionen ist anzumerken, dass der zulässige 1-Stundengrenzwert für Stickstoffdioxid und der zulässige PM10-Grenzwert (35 Tage im Jahr mit $> 50 \mu\text{g}/\text{m}^3$) auch in der ersten Untersuchung unterschritten wurden (Bericht über die Schadstoffimmissionen, 29.07.2019, Seite 15).

zu 14.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Planungshoheit lag und liegt ausschließlich bei der Stadt Babenhausen.

Stadtverwaltung Babenhausen
z.Hd. Herr Schreiner
Marktplatz 2
64832 Babenhausen



Unser Zeichen
JHS/JSC

Durchwahl
06027 4041-0

Datum
11.12.2020

DREGER Immobilien GmbH
Darmstädter Straße 125
Im Jägerhof
63741 Aschaffenburg

Tel. 06027 4041 -0
Fax 06027 4041 -10

info@dreger-immo.de
www.dreger-immo.de

Geschäftsführer:
Johannes K. Dreger
Jens H. Seifert

Amtsgericht Aschaffenburg
HRB 10258
USt.-IdNr. DE 258106231

Änderungen bzw. Ergänzungen zum Bebauungsplan „Kaisergärten“

Sehr geehrter Herr Schreiner,

als Investor auf dem o. g. Areal ist uns im Zuge der 2. Offenlage des Bebauungsplanes aufgefallen, dass nicht alle abgestimmten Details im Bebauungsplan enthalten sind bzw. teilweise fehlerhaft sind.

Wir mit Herrn Fischer dem beauftragten Stadtplaner besprochen sollen im Zuge der Offenlage diese Fehler geheilt und in der Abwägung behandelt werden. Aufgrund dessen bitten wir um entsprechende Anpassung bzw. Ergänzung in der Nutzungsschablone und dem Planausschnitt.

B-Plan

Nutzungsschablone:

1. Teilbaugebiet 4.1
 - OK Geb. 11,50m (siehe Planausschnitt und Eintrag B-Plan)
 - DN 30-42° (siehe Planausschnitt und Eintrag B-Plan)
2. Teilbaugebiet 4.2
 - TH max. 8,50m (siehe Planausschnitt und Eintrag B-Plan)
 - FH max. 10,50m (siehe Planausschnitt und Eintrag B-Plan)
 - Aufgrund der aktuellen Kenntnis bzgl. des Schallschutzes, müssen Teilbereiche von 4.2 auf 4.1 abgeändert werden, damit wir die Möglichkeit haben, den Haustyp Satteldach in der 60dB Schutzzone zu errichten (siehe Planausschnitt und Eintrag B-Plan)
3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
 - Im Teilbaugebiet 4.2 (siehe nachfolgender Planausschnitt) muss die nur für Stellplätze ausgewiesene Fläche und Nebenanlagen ergänzt werden, da wir hier technische Nebenanlagen (orangene Schraffur) errichten müssen. (Hierauf hatten wir bereits im Februar hingewiesen)

DREGER Immobilien GmbH (11.12.2020)

Beschlussempfehlung

zu 1.: Den Anregungen wird nicht entsprochen.

Die Gegenüberstellung der beantragten Änderungen und getroffenen Festsetzungen/Gestaltungsvorschriften stellt sich wie folgt dar:

Teilbaugebiet 4.1	OK _{Geb.}	beantragt 11,5 m	festgesetzt 11,0 m
	Dachneigung	beantragt 30 - 42°	vorgeschrieben 35 - 40°
Teilbaugebiet 4.2	TH _{max.}	beantragt 8,5 m	festgesetzt 8,2 m
	FH _{max.}	beantragt 10,5 m	festgesetzt 10,2 m

Bei den Höhenfestsetzungen ist auch der untere Bezugspunkt zu beachten. Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich ab Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße (bei Eckgrundstücken zählt die Seite mit der Grundstückszufahrt), gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Die Stadt Babenhausen geht davon aus, dass die getroffenen Festsetzungen ausreichend Spielraum bieten, um die geplanten Wohnhäuser errichten zu können.

Bei der Dachneigung sind die Abweichungen ebenfalls relativ. Die Stadt Babenhausen geht davon aus, dass es bei 84 Bauplätzen in einheitlicher Bebauung durchaus möglich sein muss, die Dachneigungen an die Vorgaben des Bebauungsplanes anzupassen.

zu 2.: Der Anregung wird nicht entsprochen.

Die im Entwurf des Bebauungsplanes vorgenommene Zuordnung ist auf Anregung des Unternehmens erfolgt. Dass es hier schallschützender Maßnahmen gegenüber dem Schwimmbad bedarf, ist nicht neu. Das Spektrum der möglichen Maßnahmen ist umfangreich, so dass das Unternehmen auch hier zu einer der örtlichen Situation angepassten Lösung kommen kann.

zu 3.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.



Diese Punkte wurden mit Herrn Fischer und Herrn Prof. Werrerr abgestimmt und sind zwingend zu ändern, damit unser mit der Stadt abgestimmtes Konzept auch umgesetzt werden kann.

Anbei erhalten Sie die Ergänzungen / Änderungen in der Nutzungsschablone sowie den Planausschnitt zu Ihrer Verfügung.

Sollten Sie Rückfragen haben steht Ihnen Herr Seifert jederzeit gerne zur Verfügung.

Vielen Dank im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

DREGER Immobilien GmbH

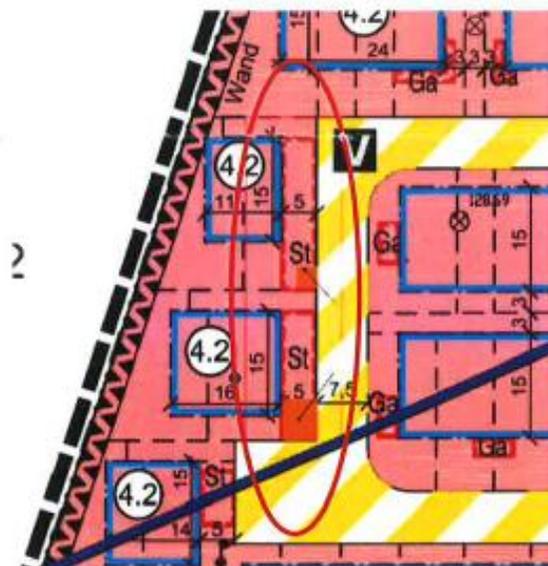
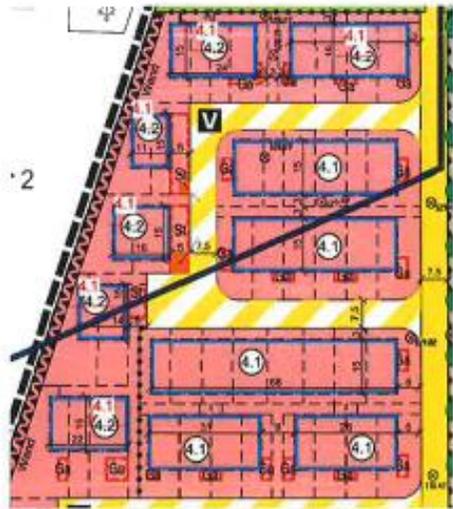

Jens Seifert
Geschäftsführer


i. A. Jasmin Schindler
Assistenz der Geschäftsleitung

Die Stadt Babenhausen wird sich der Einrichtung von Nebenanlagen auf den genannten Flächen nicht verschließen, wenn der Stellplatznachweis an anderer Stelle geführt werden kann. Eine Änderung des Bebauungsplanes wird hierfür nicht für erforderlich erachtet.

Messungsschablone

Lot-Nr. Tabelleposition	Baugeteil vom Best. Nr. 10	GFZ	GFZ	BAZ	Max. Zahl der Wohneinheiten pro m ² Grundstücksfläche	Z	Hausart	DK _{max} / TK _{max} / FH _{max}	Deckformen	Dachneigung
①	WA	0,4	0,8	-	1/20	8	E	OK Gieb. 9,5 m OK Gieb. 9,5 m OK Gieb. 10,0 m	KG WD SD	4° 31' 20° - 23° 20° - 40°
②	WA	0,4	0,8	-	1/20	8	E	OK Gieb. 10,0 m OK Gieb. 9,5 m OK Gieb. 10,0 m	KG WD SD	4° 31' 15° - 23° 20° - 40°
③	WA	0,4	1,2	-	1/20	8/8	E	OK Gieb. 10,0 m 11,50 m 11,50 m 11,50 m	KG WD SD	4° 31' 15° - 23° 20° - 40°
④	WA	0,4	0,8	-	-	8	GH	OK Gieb. 11,0 m 11,50 m	KG WD	15° - 44° -
⑤	WA	0,4	0,8	-	-	8	GH	Tf. max. 8,0 m 11,50 m 11,50 m	KG WD	- -



Anlage zur Stellungnahme der DREGER Immobilien GmbH